2A

APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR

GRANVILLE NORMANDIE

RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 1
6- Analyse démographique et logements

atelier du CANAL

Révision arrêtée le :
21 septembre 2016

Révision approuvée le :
29 mai 2017

Modification simplifiée N°1 approuvée le :
03 mars 2020

1 : Délibération
2 : Rapport de présentation
3 : PADD
4 : Orientations d'aménagement et de programmation
5 : Documents graphiques
6 : Règlement
7 : annexes.

Sommaire

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE : 321

1.1. Le contexte régional et départemental : quelles tendances et quelles incidences sur le territoire de Granville ? 321

1.2. Le contexte à l'échelle du Pays de la Baie : prise en compte des données démographiques du SCOT 325

1.3. Le Canton de Granville : une opposition littoral / rétro-littorale qui s'estompe : 326

1.4. Analyse des évolutions démographiques à l'échelle communale : 329

2. LE PARC DE LOGEMENTS :.....334

2.1. L'analyse quantitative du parc de logements : 334

2.2. L'analyse du marché immobilier 343

3. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....347

3.1. Prise en compte de l'étude menée par l'INSEE à l'échelle de la Région : 347

3.2. Prise en compte des prévisions démographiques affichées dans le SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel (échelle du Pays) :.....349

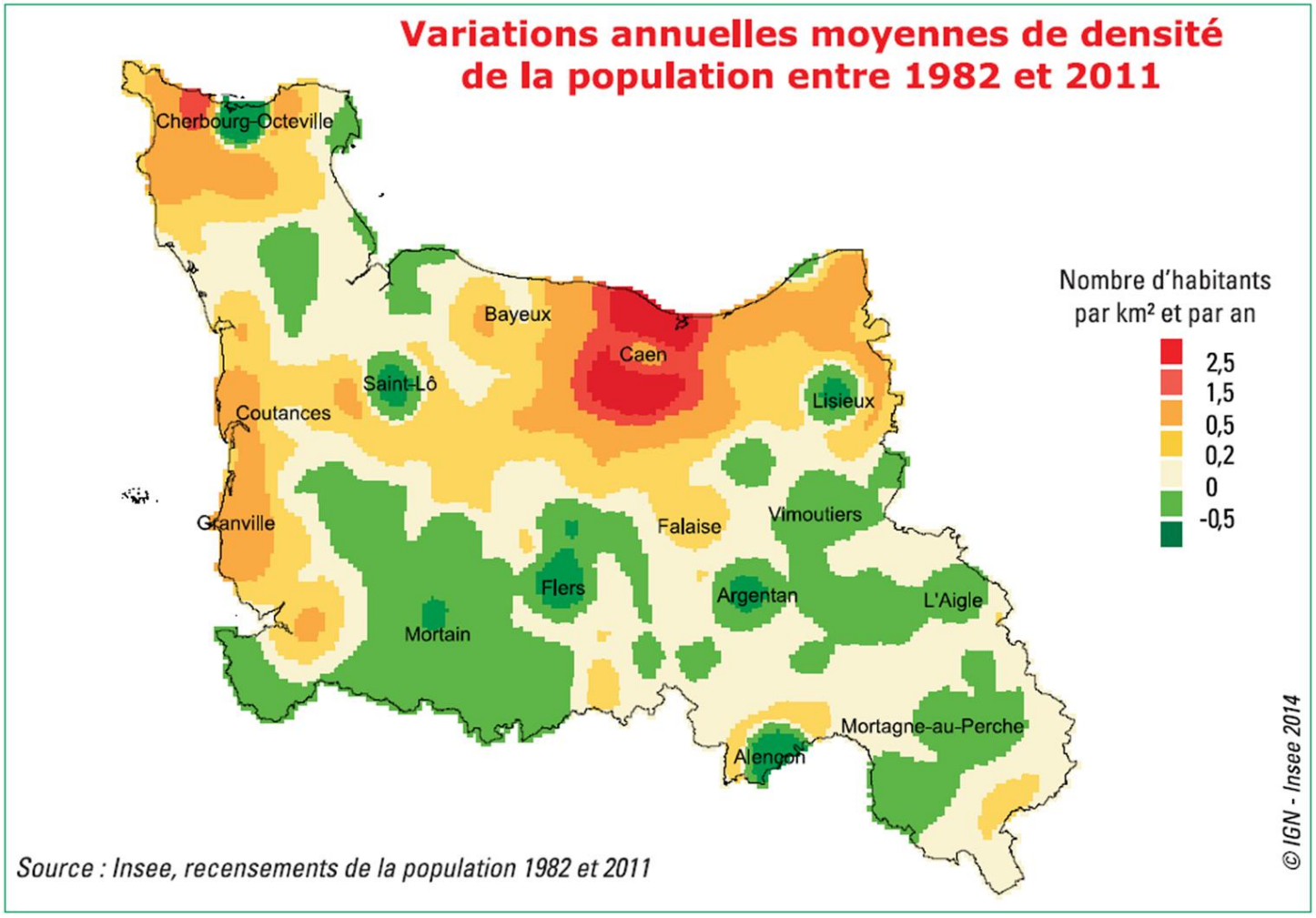
1. Analyse démographique :

1.1. Le contexte régional et départemental : quelles tendances et quelles incidences sur le territoire de Granville ?

L'INSEE a étudié les grandes évolutions démographiques de la population Normande **depuis une trentaine d'années**. La population régionale **a augmenté de 125 000 hts** sur cette période, soit un taux de croissance annuel proche de 0.3 % (supérieur au taux national de 0.5 %). Cette croissance est portée exclusivement **par le solde naturel, le solde migratoire étant nul**. Sur cette période, les communes périurbaines sont devenues très attractives, au détriment des villes-centre. Seule Granville se distingue par une attractivité conservée, mais axée vers les personnes âgées. Les citadins bas-normands, à la recherche d'espace et d'économie foncière, n'hésitent plus à s'éloigner de 10-20 km de leur lieu de travail. En 2011, 31 % des Bas-Normands vivent dans le péri-urbain, contre 25% en 2008.

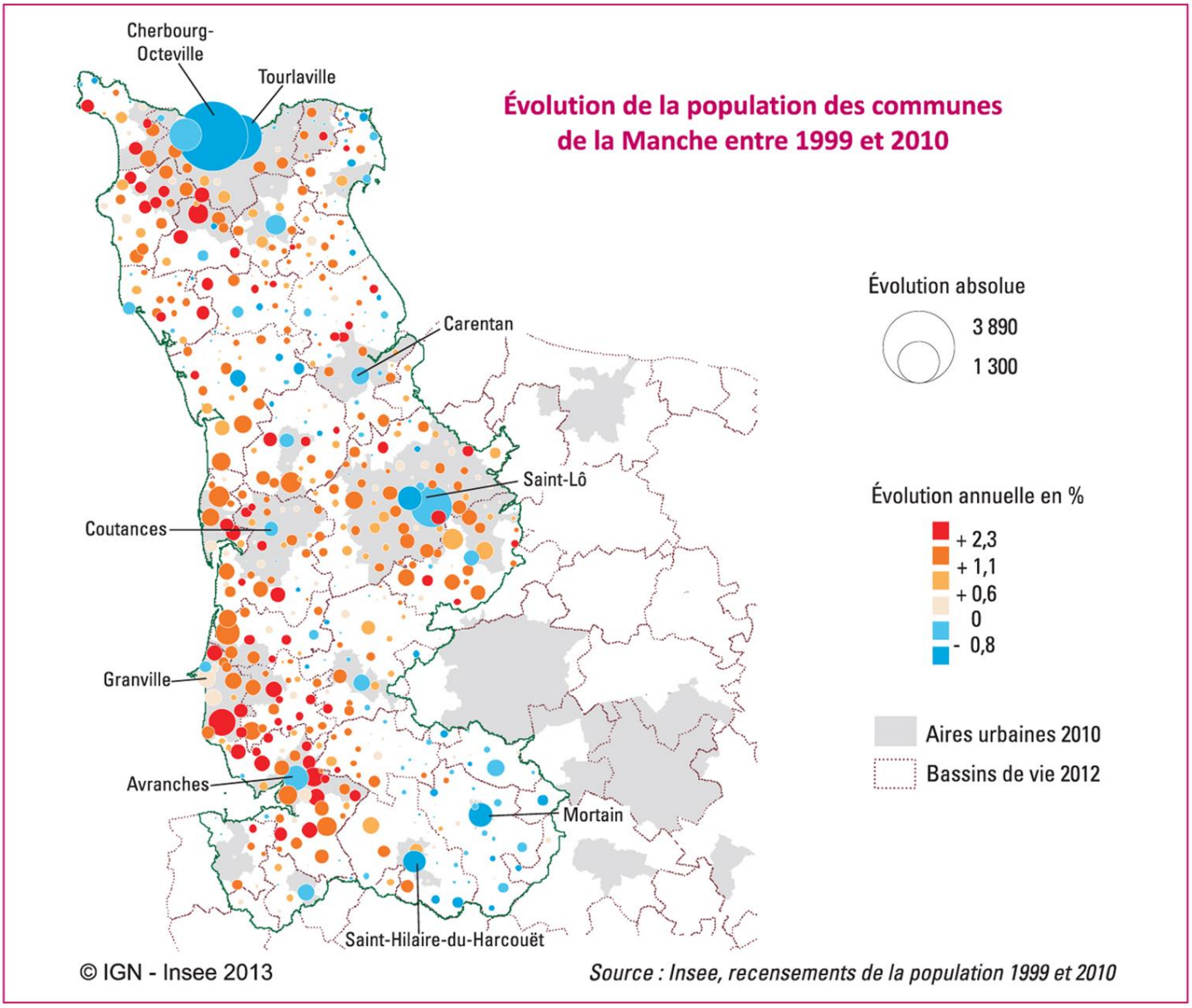
Le Calvados et la Manche ont accaparés une grande partie du développement démographique. De manière générale, seule le rural proche des villes et donc de l'emploi, ou bien à proximité du littoral, se revitalise. Les aires urbaines de Granville et Coutances connaissent une croissance démographique proche de 0,5% par an, basées sur un solde migratoire positif.

Depuis 2006, la croissance démographique régionale est plus mesurée, s'écartant des tendances nationales. Le littoral reste toutefois attractif, notamment sur le littoral ouest de la Manche.



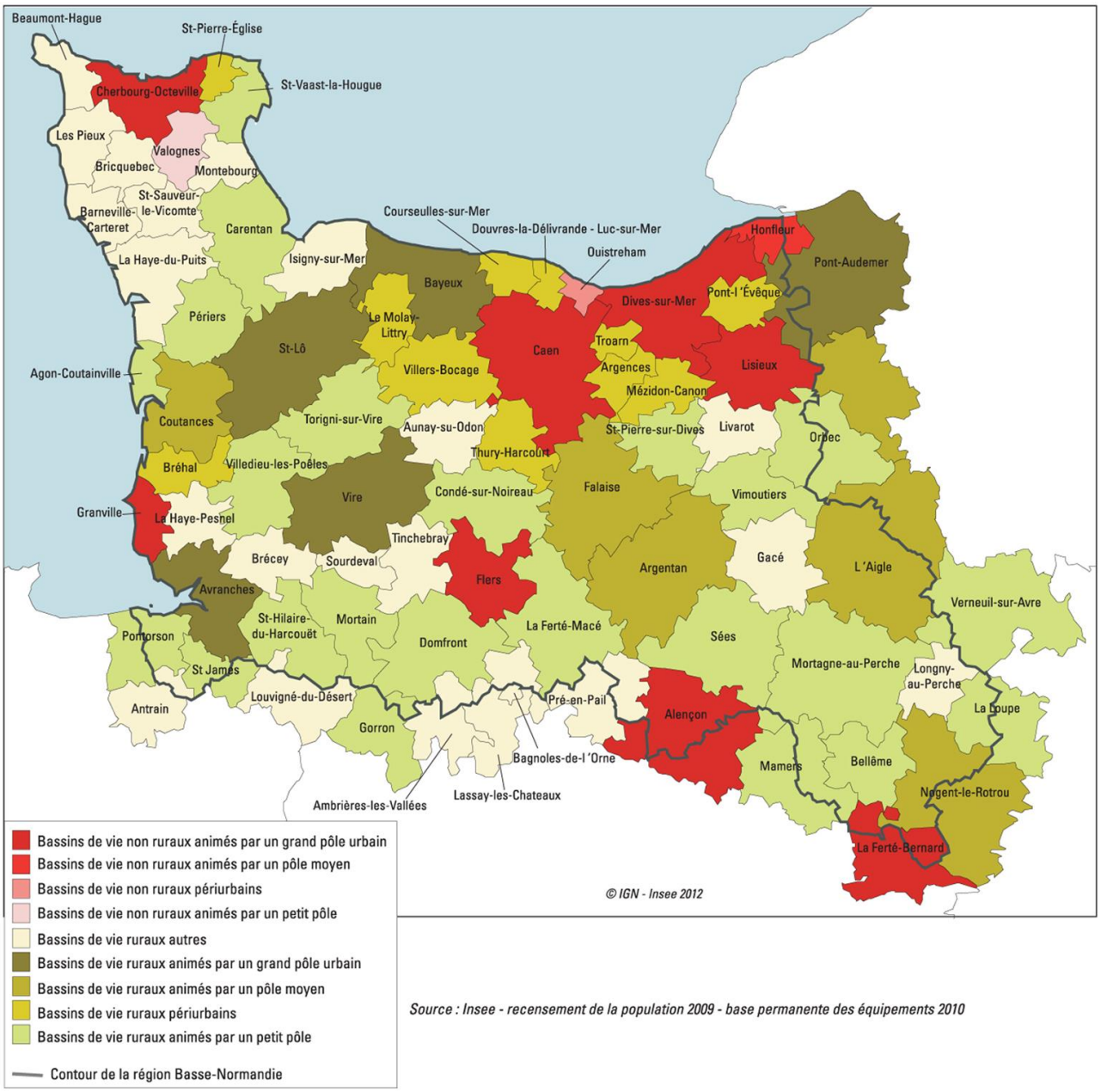
La carte ci-dessous est un **zoom sur le département de la Manche**, elle illustre la répartition géographique des 17 280 habitants gagnés en 12 ans sur la période 1999-2010. Cette phase de croissance succède à une période de stabilité démographique entre 1990 et 1999.

Sur la période 1999-2010, la croissance est essentiellement portée par des communes rurales de moins de 2000 habitants, principalement dans le péri-urbain des agglomérations (Cherbourg-Octeville, Saint Lô, Granville, Avranches et Coutances), mais aussi le long du littoral ouest. Mis à part Granville, toutes les grande villes de la Manche perdent des habitants.



L'INSEE a procédé à un découpage du territoire régional Bas-Normand **en bassins de vie**, c'est à dire en zone d'influence et d'accessibilité à une gamme de services de commerces et d'équipements regroupés dans un pôle central. L'aire d'influence est basée sur la notion de proximité par temps de trajet.

Cette analyse identifie ainsi **65 pôles urbains**. La Basse-Normandie se caractérise par un maillage de pôles urbains très resserré (22 800 hts en moyenne), plus dense que les moyennes observées à l'échelle métropolitaine (38 000 hts en moyenne). Cette trame est encore plus dense dans la Manche. Sur les 65 bassins de vie régionaux, 55 sont qualifiés de ruraux (application de la classification européenne : au moins 300 hts/km² et au moins 5000 hts dans un carré de 200 m de côté).



Source : Insee - recensement de la population 2009 - base permanente des équipements 2010

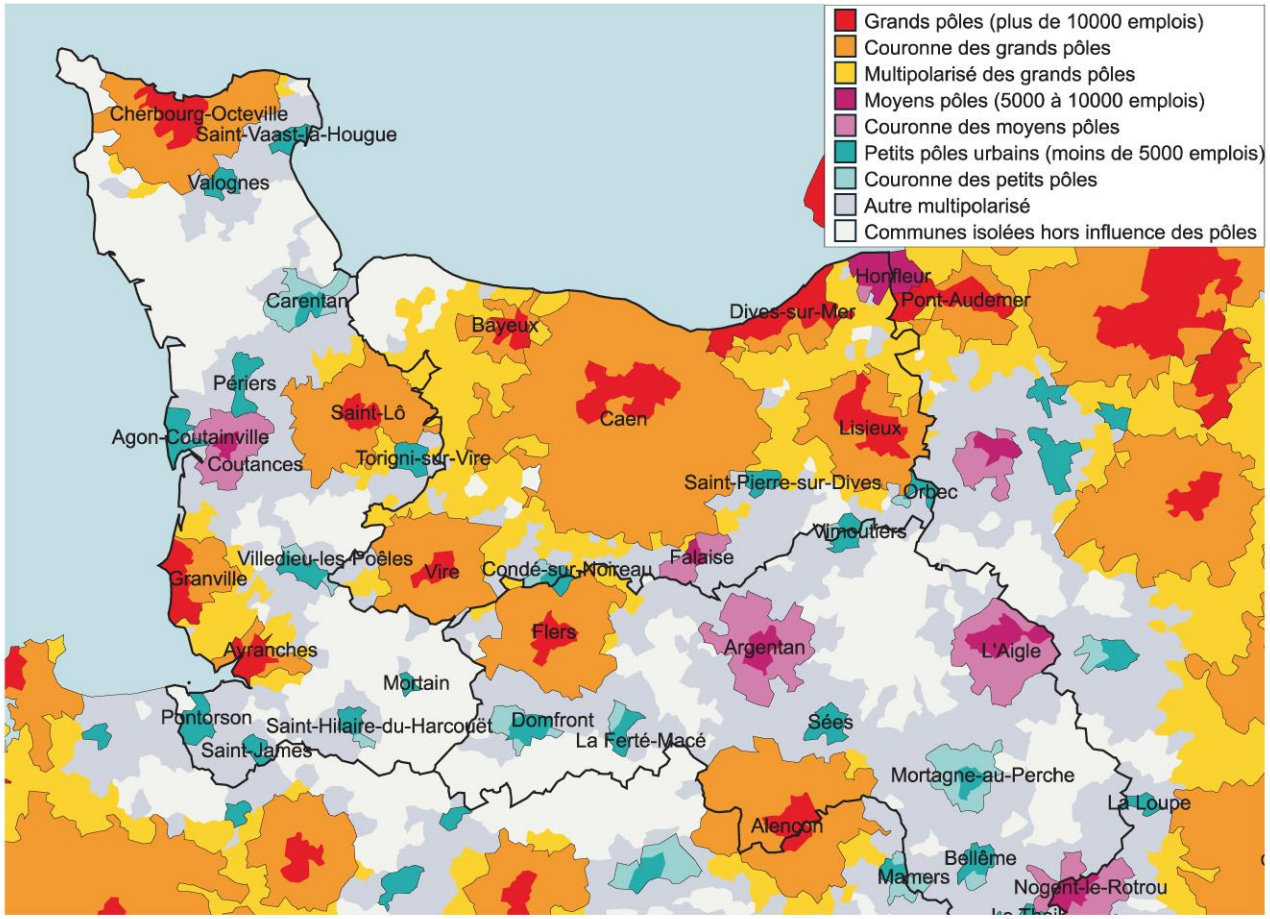
Le bassin de vie de Granville s'étend principalement vers le sud jusqu'au contact de celui d'Avranches, alors qu'au nord il se trouve plus rapidement en concurrence avec celui de Bréhal. Il regroupe **15 communes** pour une population de **29 690 habitants en 2012**.

Un deuxième découpage a été réalisé en 2011 en fonction des mobilités liées aux déplacements « domicile-travail », permettant ainsi d'identifier des « **Aires Urbaines** » autour des pôles d'emplois de la région.

On appelle « aire urbaine » un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. On distingue les aires urbains autour des Grands pôles (plus de 10 000 emplois), celle des Moyens pôles (entre 5000 et 10 000 emplois) et celle des Petits pôles (moins de 5 000 emplois).

La région Basse-Normandie possède 37 pôles d'emplois, dont 15 pôles dans le seul département de la Manche. Parmi ces pôles de la Manche, seuls 4 dépassent les 10 000 emplois, dont celui de Granville.

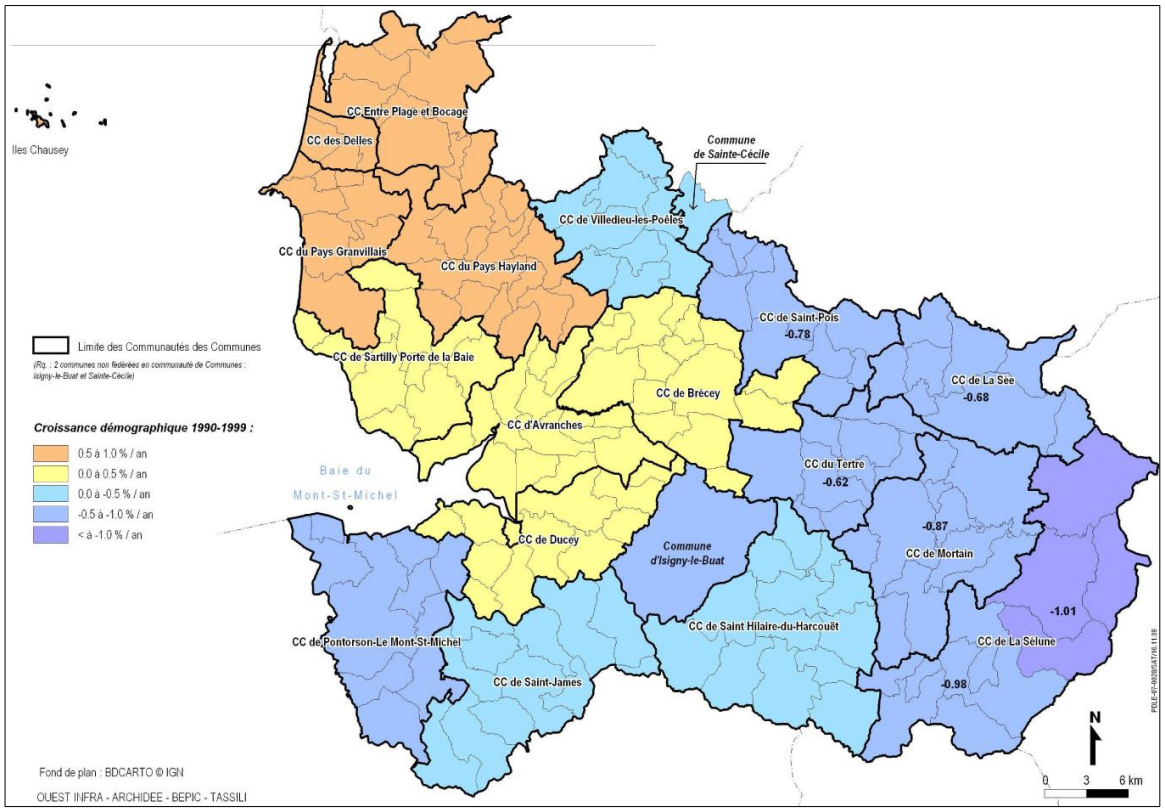
Le zonage en aires urbaines 2010

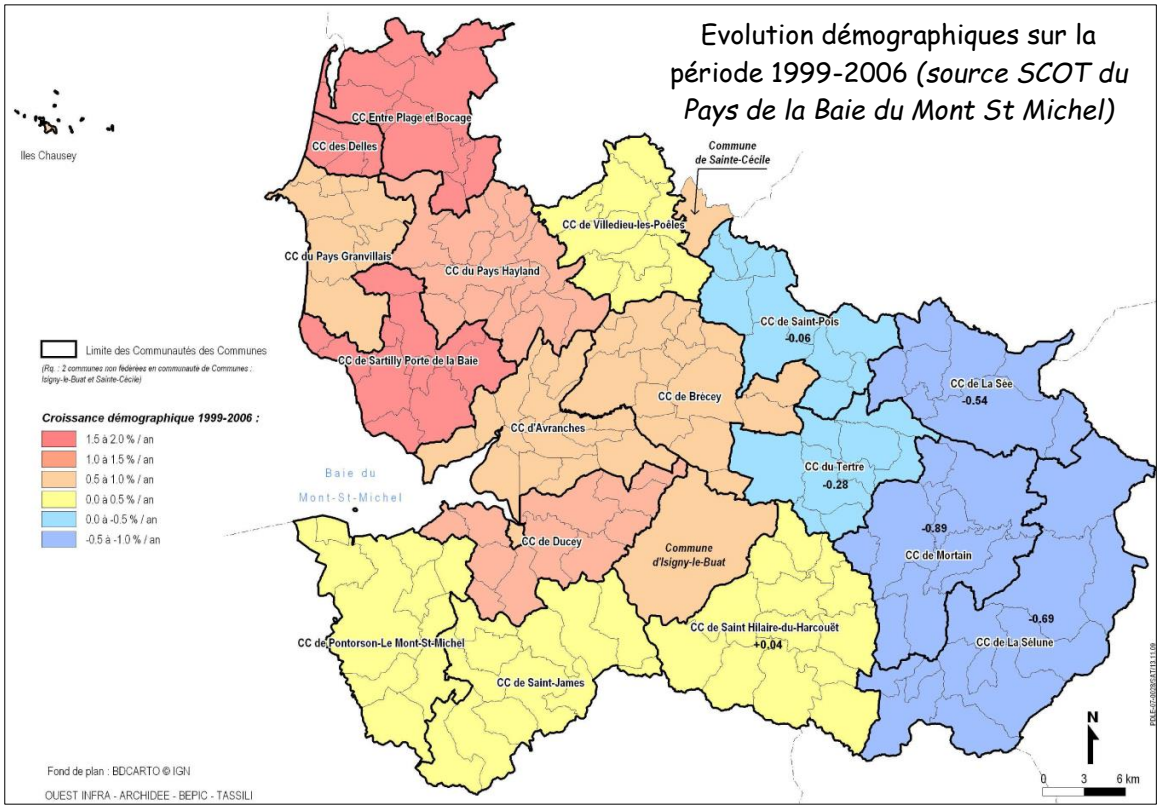


© IGN - Insee Basse-Normandie 2011

L'aire urbaine de Granville s'étend vers l'ouest et le sud où elle arrive au contact d'une zone doublement polarisée par Granville et Avranches. L'aire urbaine Granvillaise englobe ainsi **17 communes** pour une population de **33 108 habitants en 2012**.

1.2. Le contexte à l'échelle du Pays de la Baie : prise en compte des données démographiques du SCOT



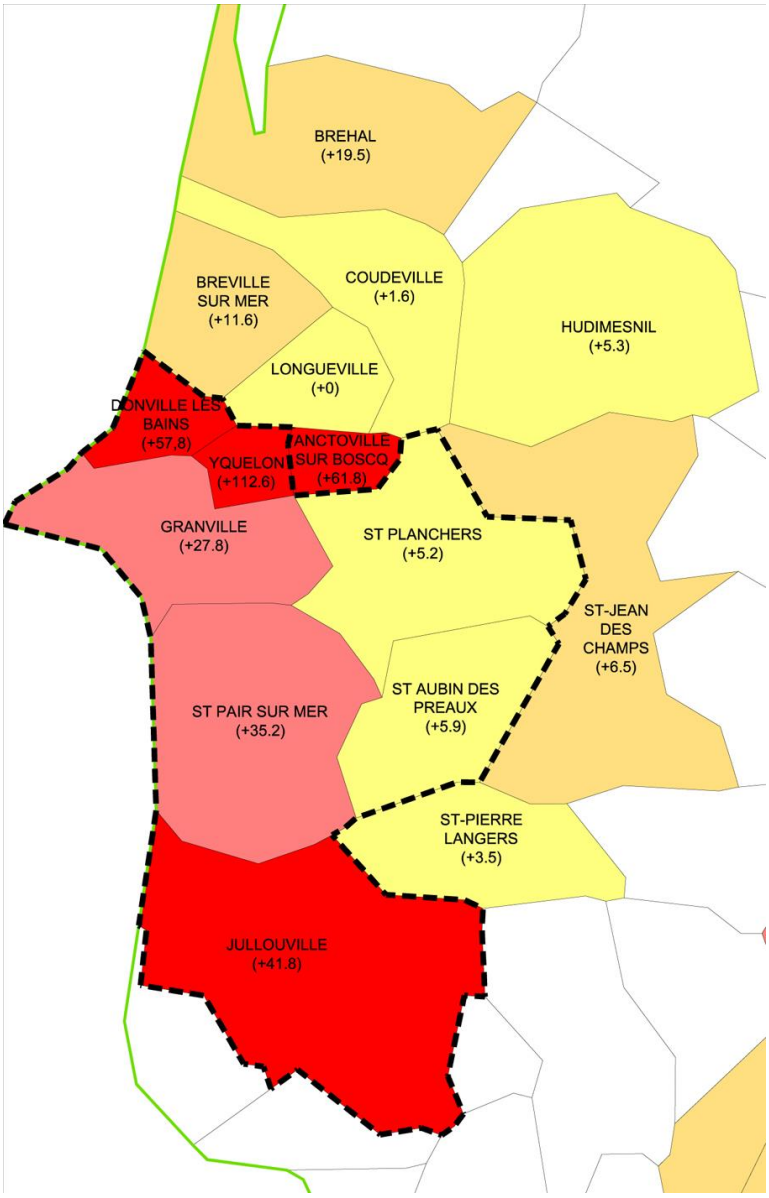


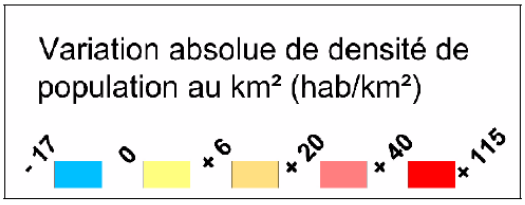
Sur la période 1999-2006, le nord-ouest du Pays voit la tendance à l'accélération de croissance se confirmer, avec des communautés de communes dont l'augmentation de la population au cours de la période 1999/2006 dépasse 20%. Mais on constate aussi une reprise de croissance légère mais réelle pour le sud-ouest et le nord-est du Pays, et un déficit un peu moins élevé à l'est.
A l'exception de Bréhal et Sartilly, cette croissance bénéficie peu aux pôles du territoire et s'étale largement au sein des petites communes.

1.3. Le Canton de Granville : une opposition littoral / rétro-littorale qui s'estompe :

*** Analyse de la période 1990-1999 :**

Le canton de Granville a gagné 2 208 hts sur cette période soit une croissance de 9.9 %. La répartition de cette croissance permet de répartir ses communes en deux grands ensembles, celles qui sont côtières et celles qui se situent à l'intérieur des terres.





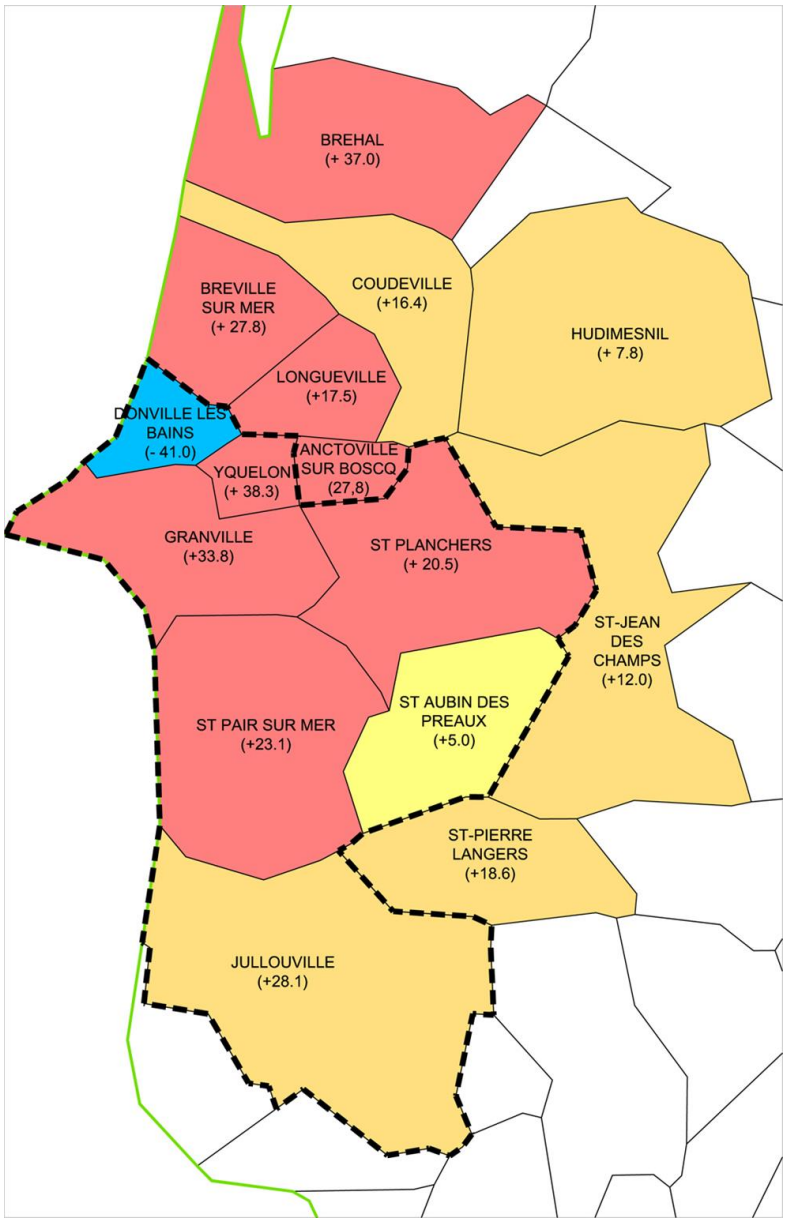
Ainsi, **le premier ensemble** de communes regroupe Donville-les-Bains (3351 habitants en 1999), Saint-Pair-sur-Mer (3616 habitants en 1999), Jullouville (2409 habitants en 1999). Sur cette période intercensitaire, ces communes, proches du littoral, connaissent une augmentation de leur population grâce à leur solde migratoire alors que leur solde naturel est nul voir négatif. La part des plus de 60 ans y est particulièrement importante, dépassant les 30% et les ménages sont de petite taille : les 2/3 sont composés d'une ou deux personnes. La part des ménages d'une personne y est plus élevée que dans le département (sauf pour Saint-Pair-sur-Mer).

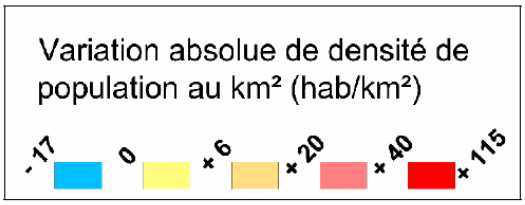
L'autre ensemble de communes est composé des communes à l'intérieur des terres : Saint Planchers (1112 habitants en 1999) et de Saint Aubin des Préaux (379 habitants en 1999). Leur croissance démographique, entre 1990 et 1999, est davantage liée à leur solde naturel même si le solde migratoire est positif. Dans ces deux communes, la part des jeunes de moins de 20 ans y est plus forte, près de trois ou quatre points supérieurs à la moyenne départementale. Ces communes comptent beaucoup moins de ménages d'une personne que dans les autres communes du premier ensemble.

Yquelon (958 habitants en 1999) semble faire la jonction entre l'intérieur des terres et le littoral. Elle est la commune du canton qui a connu le taux de croissance le plus fort entre 1990 et 1999. Sa croissance démographique est liée principalement au solde migratoire. La répartition par classe d'âge reste équilibrée : 25% de moins de 20 ans et 23% de plus de 60 ans. En terme de taille des ménages, on y retrouve les mêmes tendances qu'à Saint Planchers et Saint Aubin, à savoir des ménages d'une personne moins bien représentés que dans le reste du canton et à l'inverse une part de ménages de 4 personnes particulièrement forte (de 6 points supérieures à celle du département).

*** Analyse de la période 1999-2012 :**

Le canton de Granville a gagné 1399 hts sur cette période, dont près de 50 % sur Jullouville, soit une croissance de 5.8 %. Par rapport à la période précédente, on observe un étalement des zones de développement démographique avec un gradient de densité dégressif en s'éloignant du littoral.





On observe un groupe de communes assez dynamiques allant de Granville à Brehal le long du littoral. Dans cet espace de croissance, Donville se distingue par une tendance à la baisse, la commune perdant 113 habitants sur la période après une très forte croissance lors de la décennie 90.

Cette carte illustre aussi un étalement de la tache urbaine en périphérie de Granville. Des communes jusqu'ici peu concernées par la dynamique démographique du territoire connaissent des croissances limitées en valeur absolue mais significatives au regard de la stabilité des années passées. C'est notamment le cas des communes d'Hudimesnil (+99 habitants), de St Pierre Langers (+82 habitants). Ceci illustre un processus de périurbanisation à l'échelle de l'agglomération qui peut poser des problèmes de maîtrise de l'urbanisme sur le long terme.

Dans ce contexte départemental et cantonal, quelle place tient la commune de Granville ?

Nom de la commune	Population 1999	Population 2012	*Evolution en valeur absolue*	Nombre de logements 2012	*Evolution du parc de logements 99-12 en valeur absolue*	Part des résidences secondaires en 2012
Zone agglomérée de Granville						
Donville	3351	3238	*-113*	2304	*199*	21.3%
Communes côtières						
Saint Pair	3616	3949	*333*	3714	*506*	45.6%
Jullouville	1757	2372	*615*	3041	*313*	60.0%
Bréhal	2599	3070	*471*	2551	*558*	35.2%
Bréville	611	802	*191*	448	*149*	17.2%
Coudeville	739	881	*142*	612	*32*	34.2%
Bricqueville	908	1173	*265*	725	*164*	20.3%
Carolles	652	804	*152*	984	*193*	54.6%
Champeaux	320	353	*33*	364	*+ 53*	47.5%
Saint Jean le Thomas	395	429	*34*	551	*89*	52.6%
Dragey-Rhonton	616	802	*186*	588	*54*	34.4%
Communes rétro-littorales						
Longueville	530	622	*92*	322	*66*	12.7%
Yquelon	958	1040	*82*	547	*155*	7,50%
Anctoville	418	490	*72*	191	*50*	4.7%
Saint Planchers	1112	1358	*107*	617	*141*	10.7%
St Aubin des Préaux	379	420	*41*	221	*46*	14.9%
St Jean des Champs	1116	1348	*232*	652	*137*	12.0%
La Haye Pesnel	1317	1363	*46*	766	*132*	5.9%
St Pierre Langers	386	543	*157*	313	*82*	23,60%
Hudimesnil	716	862	*146*	426	*99*	12.4%
Chanteloup	241	339	*98*	157	*43*	13.4%
Sartilly	1259	1574	*177*	864	*210*	8.2%
Angey	140	249	*109*	119	*38*	20.2%

Evolution de la démographie et de l'habitat entre 1999 et 2012 autour de Granville d'après le découpage géographique de l'étude ACADIE (source INSEE)

1.4. Analyse des évolutions démographiques à l'échelle communale :

Préambule méthodologique : le dernier chiffre officiel issu des recensements démographiques de l'INSEE correspond à la population officielle de la commune en 2013 (**13 104** habitants sans double compte, **13 881** habitants au total). Par contre, les sources documentaires sur le recensement exhaustif de la population ont été réalisées pour l'année 2012. L'étude démographique, qui s'appuie sur une comparaison des différents recensements, analyse donc les chiffres du recensement de 2012.

1.4.1 Analyse historique de la démographie de Granville.

Le dernier chiffre officiel de la population de Granville est de **13 104 habitants** (INSEE, janvier 2013, sans double compte). Au précédent recensement (2007), celui-ci était de 13100 habitants, soit une période de stabilité démographique entre 2007 et 2013.

L'analyse ci-dessous retrace l'évolution de la population sur plus de 200 ans.

		1851	11035	**1896**	12005	**1954**	10368
1793	6649	**1856**	13568	**1901**	11667	**1962**	9827
1800	5454	**1861**	17180	**1906**	11940	**1968**	12715
1806	7834	**1866**	15622	**1911**	11347	**1975**	13330
1821	7030	**1872**	14747	**1921**	9489	**1982**	13546
1831	7350	**1876**	12527	**1926**	10497	**1990**	12413
1836	7581	**1881**	11040	**1931**	10229	**1999**	12687
1841	8347	**1886**	11620	**1936**	10329	**2007**	13100
1846	12191	**1891**	12721	**1946**	10132	**2012**	13021

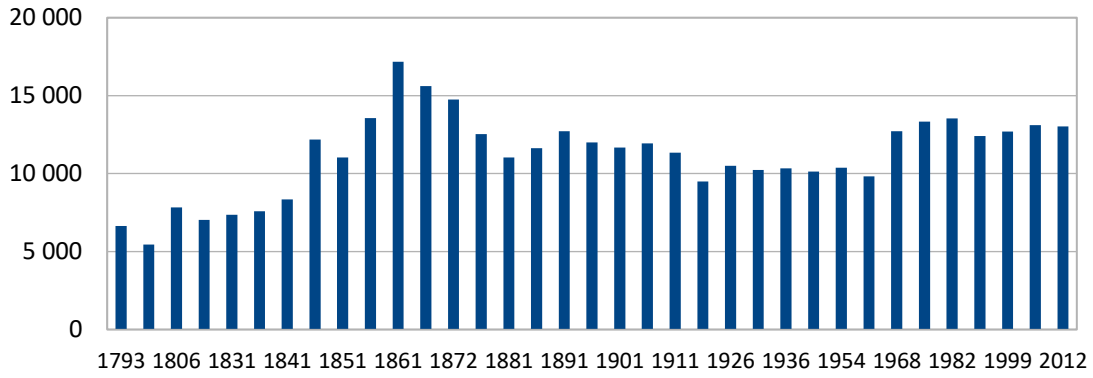
Evolution de la population de 1793 à 2012, sans double compte

Le contexte de Granville : trois étapes de développement sur deux siècles:

- Au long du XIXeme siècle : première moitié de siècle avec une forte croissance démographique pour arriver au plus fort nombre d'habitants de la commune (autour de 17 000 hts), puis diminution pour atteindre une phase de stabilité à la fin du siècle, autour de 12 000 habitants.

- Au début du XXeme siècle, baisse démographique brutale puis stabilité autour de 10 000 habitants pendant une longue période de 1911 à 1962.

- A partir du début des années 1960, Granville retrouve un dynamisme démographique très fort (gain de 2900 habitants entre 1962 et 1968). Cette forte croissance démographique permet de repasser le seuil de 12 000 habitants en 1968, qui correspond globalement à la population actuelle.

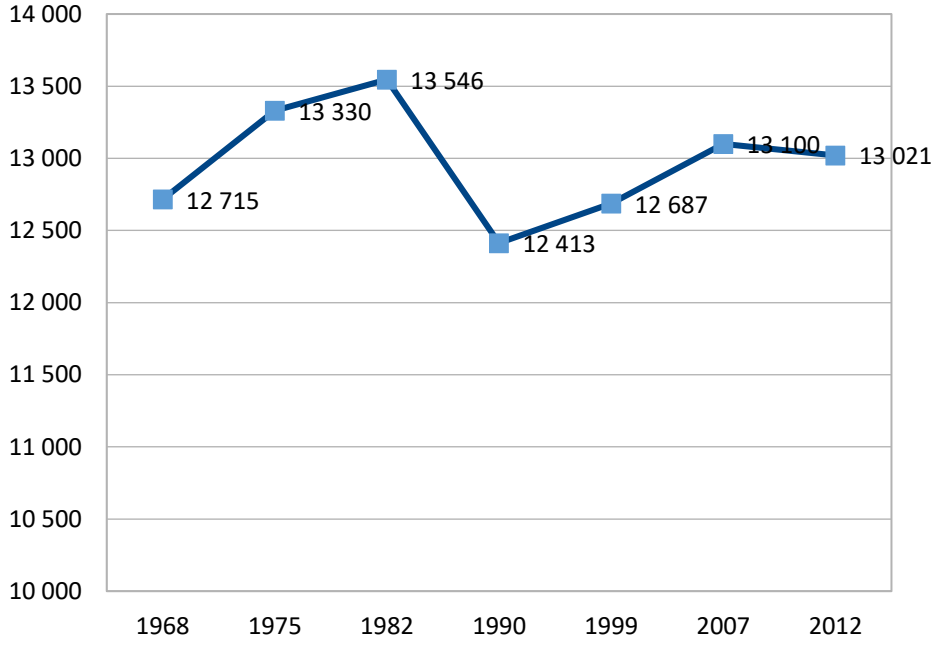


Evolution démographique de la commune
(source : INSEE et CASSINI)

1.3.2 Analyse des variations démographiques sur les dernières décennies :

Le graphique ci-dessous est un zoom sur les variations démographiques depuis quatre décennies. Après avoir perdu plus de 1000 habitants entre 1982 et 1990, Granville a renoué avec la croissance lors de la période intercensitaire suivante : gain de 275 habitants entre 1990 et 1999, soit son taux de croissance annuel de 0.2 %. Cette croissance s'est prolongée et a même doublé sur la période 1999-2007 (taux de 0.4 %), permettant un gain de 412 habitants. Pour autant, Granville ne retrouve pas le niveau de sa population de 1982 (13546 habitants). A noter que la baisse observée entre 1982 et 1990 est en partie liée au départ d'un régiment d'environ 900 personnes en 1984.

Après 2007, Granville a perdu un peu moins d'une centaine d'habitants jusqu'en 2012, avant de les gagner à nouveau sur l'année 2013 selon les derniers chiffres du recensement.



Evolution démographique de la commune depuis 1968
(source : INSEE RGP)

Ces évolutions peuvent être comparées avec celles de l'aire urbaine Granvillaise (17 communes sous l'influence du pôle d'emplois Granvillais).
Le tableau ci-dessous illustre le caractère particulier de Granville dans le contexte démographique de l'aire urbaine. Hormis les périodes 1968-1975, la croissance communale a toujours été inférieure à celle de l'Aire urbaine. Ceci illustre le processus de périurbanisation qui s'est mis en place à partir des années 1970, de nombreux actifs travaillant sur Granville ou sa proche périphérie s'installant sur les communes périphériques pour bénéficier d'un coût du foncier moindre.

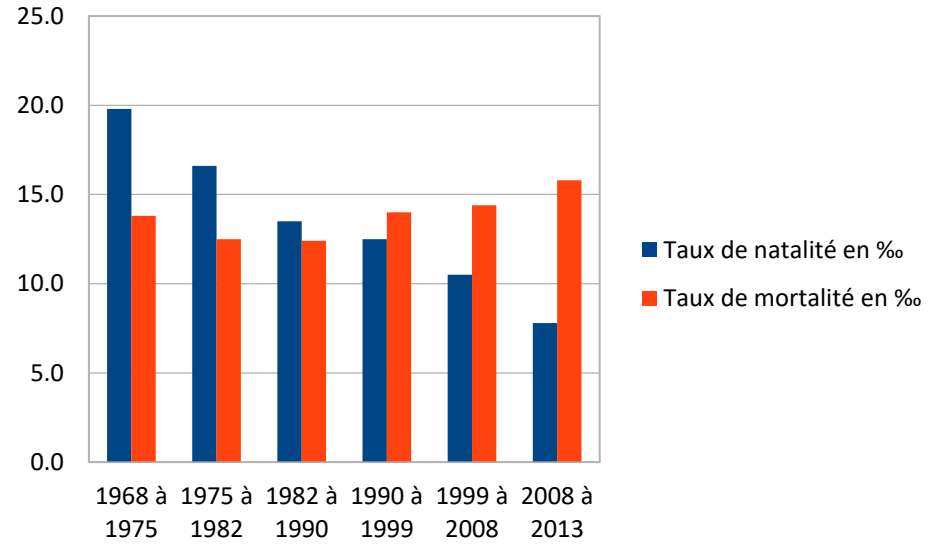
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population communale	12715	13330	13546	12413	12687	13100	13021
Variation annuelle depuis le précédent recensement		+ 0,7 %	+ 0,2 %	-1,1 %	+0,2 %	+0,4 %	-0,1 %
Population de l'aire urbaine	25373	26 363	27599	27947	30077	32211	33108
Variation depuis le précédent recensement		+ 0,6 %	+ 0,7 %	+ 0,2 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %	+ 0,6 %

Evolution démographique de la commune et de l'intercommunalité depuis 1968
(source : INSEE RGP)

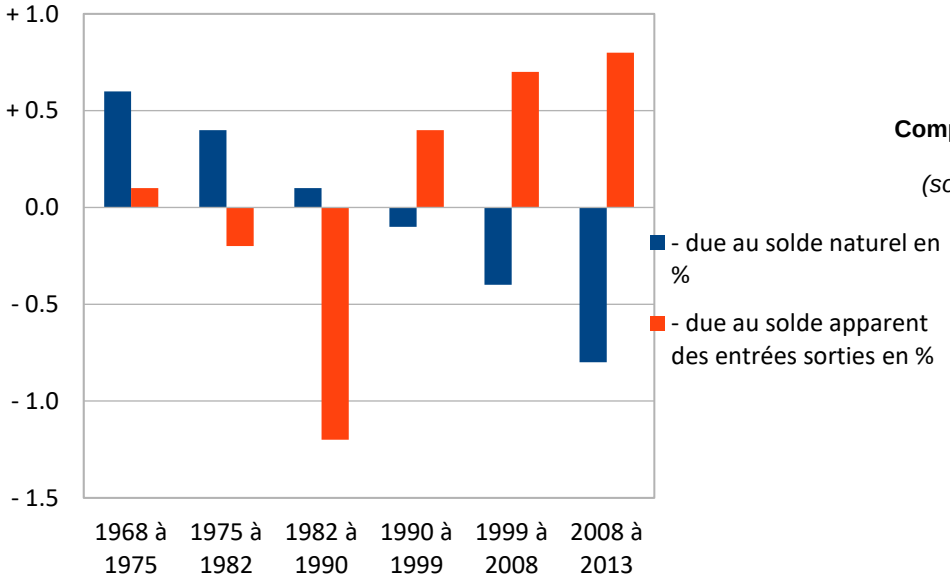
1.3.3. Mouvement naturel et mouvement migratoire

L'analyse du graphique d'évolution des taux de natalité et de mortalité, associée à celle de l'attractivité du territoire (solde migratoire), permet de déterminer différentes logiques de développement qualifiant la croissance démographique de Granville.

De 1975 à 1990, le solde naturel de Granville était positif, pendant que le solde migratoire était négatif. Les deux soldes présentaient des évolutions à la baisse. Entre 1990 et 1999, les dynamiques de développement s'inversent : le solde naturel devient négatif et le solde migratoire positif. Granville fait donc partie des communes du département qui accueillent les nouvelles populations. Sur la période 2008-2013, cette tendance se prolonge : l'attractivité de la commune se renforce (taux annuel de +0.8 %), mais se trouve annulée par un solde naturel qui diminue (taux annuel de -0.8 % sur la période).

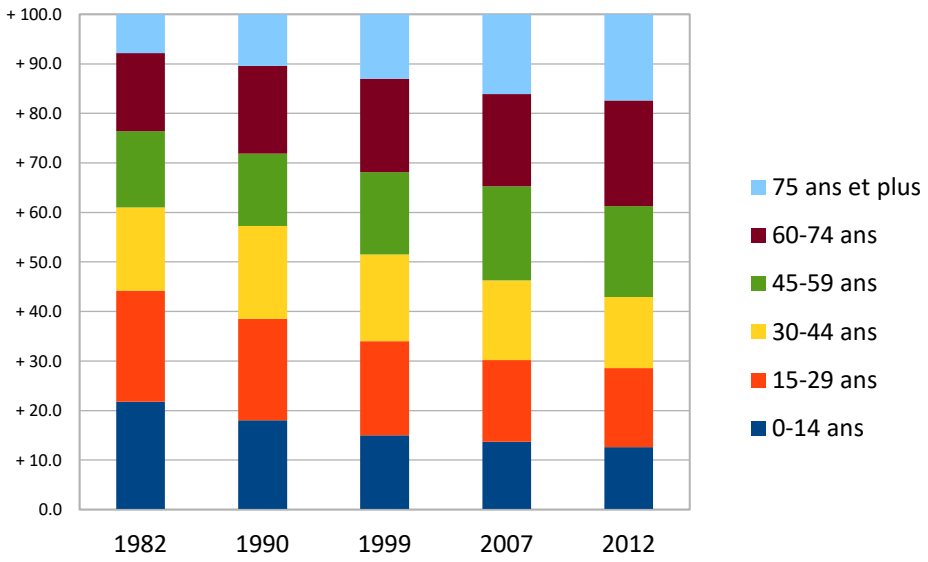


Evolution des taux de natalité et de mortalité
(source : INSEE RGP 1968-2013)



Composantes du taux de variation
(source : INSEE RGP 1968-2013)

Une étude plus fine de la **population par classes d'âge** permet de prolonger l'analyse démographique.



	1982	1990	1999	2007	2012	GTM (2012)	Département (2012)
0-14 ans	2872 (21.8 %)	2236 (18.0 %)	1900 (15.0 %)	1797 (13.7 %)	1647 (12.6 %)	15,90%	17,50%
15-29 ans	2956 (22.4 %)	2546 (20.5 %)	2411 (19.0 %)	2156 (16.5 %)	2079 (16,0 %)	13,60%	15,40%
30-44 ans	2212 (16.8 %)	2332 (18.8 %)	2223 (17.5 %)	2108 (16.1 %)	1863 (14.3 %)	16,00%	17,70%
45-59 ans	2024 (15.4 %)	1808 (14.6 %)	2110 (16.6 %)	2492 (19.0 %)	2400 (18.4 %)	20,20%	21,10%
60-74 ans	2076 (15.8 %)	2196 (17.7 %)	2397 (18.9 %)	2434 (18.6 %)	2771 (21.3 %)	20,50%	16,60%
75 ans ou plus	1024 (7.8 %)	1296 (10.4 %)	1647 (13.0 %)	2112 (16.1 %)	2262 (17.4 %)	13,90%	11,70%
Total	13164	12414	12688	13100	13021	44179	499340

Evolution des classes d'âge
(source : INSEE RGP 1982-2012)

Ces informations montrent un **vieillissement continu** de la population **depuis 1982**. A cette époque, le taux des personnes de moins de 44 ans représentait tout juste 61 % de la population, ce taux est tombé à 43 % en 2012. En valeur absolue, la commune a perdue 2450 habitants de moins de 45 ans sur ces trente années.

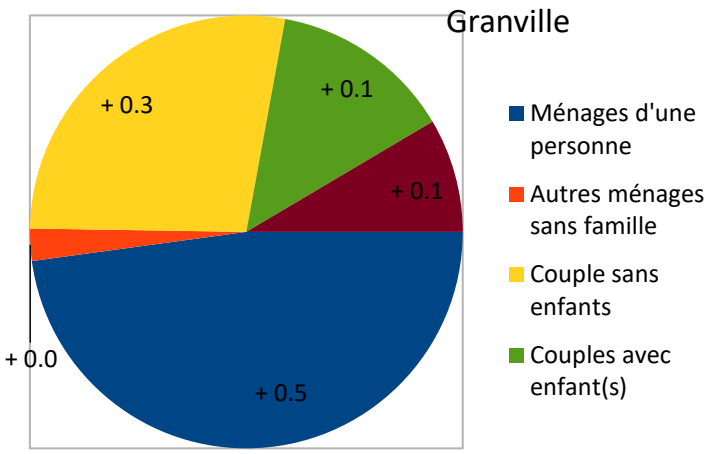
Depuis 1982, la **proportion des 20-59 ans** qui correspond à la population active s'est globalement maintenue, mais au prix d'un net vieillissement (glissement progressif vers les 45-59 ans). Le pourcentage des 15-29 ans est particulièrement bas, il a diminué de 30% par rapport à 1982, en raison du départ des jeunes pour suivre leurs études sur les villes de Caen ou Rennes. Ce taux reste toutefois supérieur à ceux de la communauté de communes ou du département.

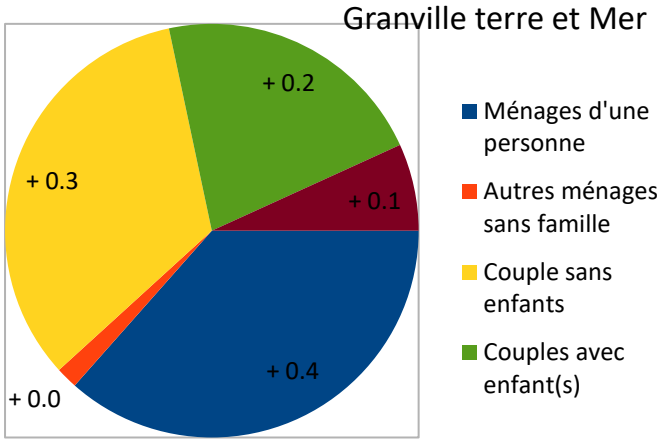
Sur le même laps de temps, on observe aussi **une forte baisse** de la proportion **des moins de 14 ans**, même si le rythme de cette baisse tend à ralentir ces dernières années.

Enfin, le pourcentage des 60-74 ans dépasse très nettement la moyenne départementale ou celle de Granville Terre et Mer. Ce chiffre est cohérent avec un phénomène qui touche un grand nombre de communes littorales : vieillissement de la population locale peu mobile à laquelle s'ajoute une forte attractivité auprès des jeunes retraités. Ces deux phénomènes sont en cours sur Granville, ils semblent s'être accentués ces 5 dernières années.

Ainsi, la population granvillaise tend à vieillir plus rapidement que dans le reste du département. Les plus de 60 ans représentent plus du tiers de la population totale.

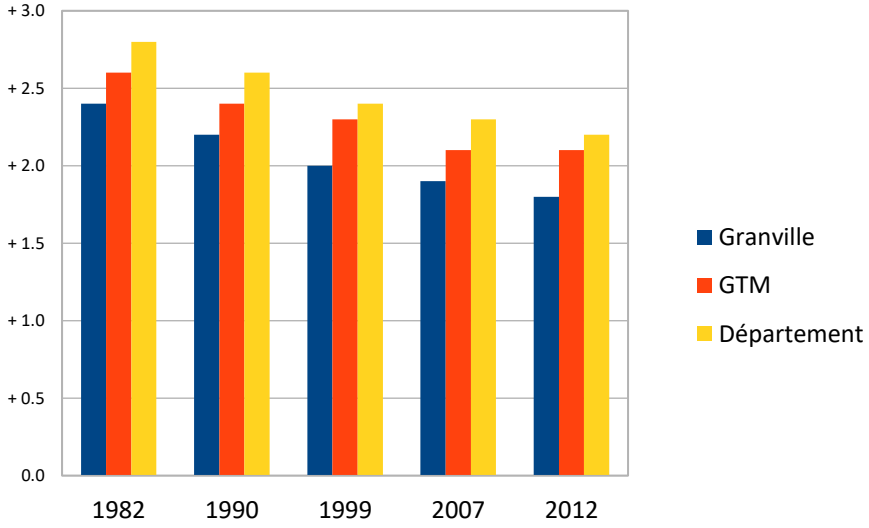
En conséquence, l'indice de jeunesse[1] à Granville est particulièrement faible (0,57), il est de 0.95 pour le département.





Répartition des ménages, en 2012, selon le nombre de personnes, à Granville et dans la Communauté de Communes

Compte tenu du vieillissement de la population, les ménages de petite taille sont majoritaires à Granville : près de 50 % des ménages sont composés d'une personne. Si la part des familles monoparentales est à peu près de même niveau que celle de l'intercommunalité (1,7 point inférieure), c'est la part des couples avec enfants qui est particulièrement basse, de huit points inférieure à celle de la Communauté de communes, en étant aussi la plus basse parmi celle des communes de l'intercommunalité et de 12,2 points inférieure à celle du département.



Evolution de la taille moyenne des ménages, entre 1982 et 2012, à Granville, dans le département et dans la Communauté de Communes (source INSEE)

Entre 1982 et 2012, la taille moyenne des ménages à Granville est passée de 2,4 à 2,2 (en 1990) puis à 1,99 (en 1999), 1.86 (en 2007) et enfin 1.76 (en 2012). Depuis 1982, cette taille moyenne est en-deça de celle du département et en dessous aussi de celle de l'intercommunalité. La tendance est identique quelque soit l'échelle étudiée : une baisse à un rythme similaire pour l'intercommunalité et le département, et plus rapide pour Granville.

[1] L'indice de jeunesse est le rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans

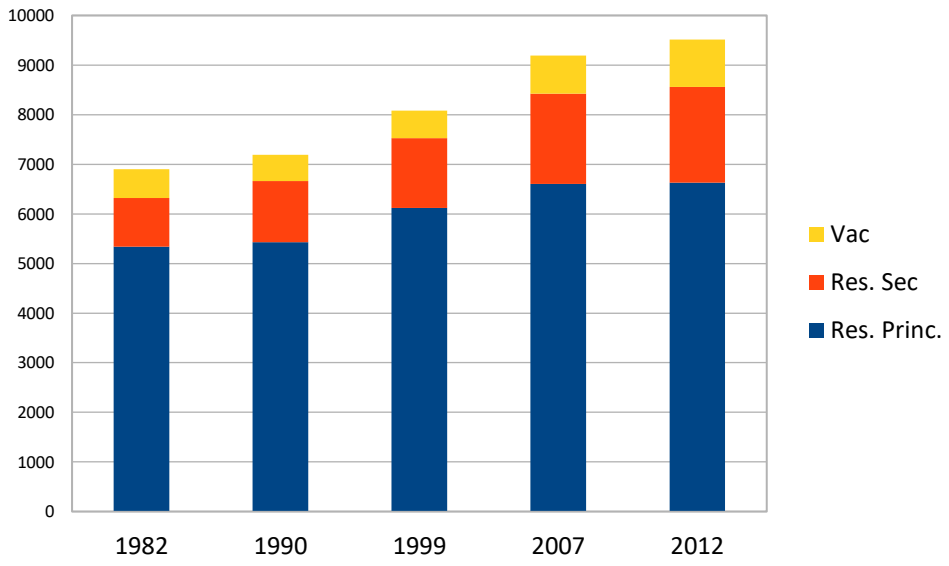
Le nombre moyen d'occupants par logement diminue régulièrement en France depuis la fin des années soixante. Cette baisse résulte d'un double mouvement. D'un côte, le nombre de personnes seules s'est fortement accru et, dans une moindre mesure, celui des couples vivant sans enfant au domicile et des familles monoparentales. A l'opposé, l'effectif des ménages constitués d'au moins cinq personnes s'est réduit : les familles avec plus de trois enfants sont moins nombreuses, ainsi que les ménages où coexistent plusieurs familles.

2. Le parc de logements :

2.1. L'analyse quantitative du parc de logements :

Le parc de logements au recensement de 2012 était marqué par une **proportion élevée de résidences secondaires** (20,2%) et un taux de vacance notable (10,0 %), ayant connu une forte augmentation depuis 2007.

Le pourcentage de résidences secondaires joue un rôle relativement important sur le marché immobilier de Granville, il captait en effet 37% de la croissance du parc de logements entre 1990 et 2007, et 34 % entre 2007 et 2012.

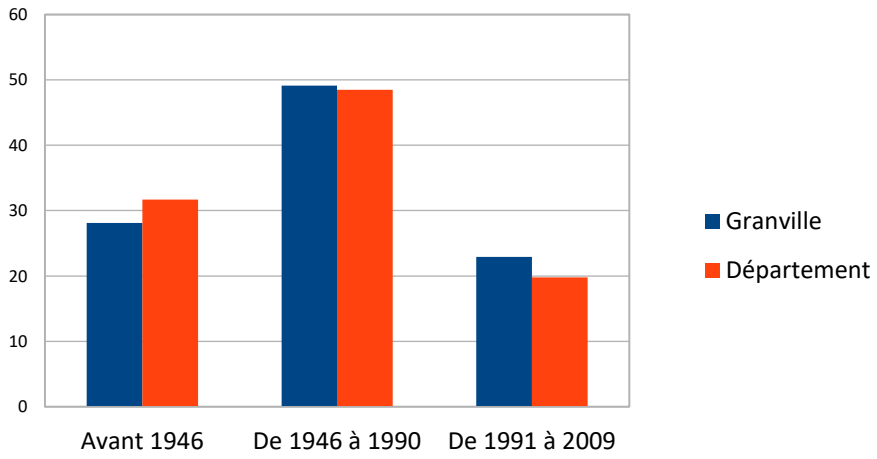


Ensemble des logements par type (*source : INSEE*)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population communale	12715	13330	13546	12413	12687	13100	13021
Nombre de logements	5410	6245	6901	7194	8080	9195	9514
Nombre de résidences principales	4279	4784	5338	5428	6120	6604	6628
Nombre de résidences secondaires	744	914	983	1234	1408	1821	1929
Nombre de logements vacants	387	547	580	532	552	770	957*

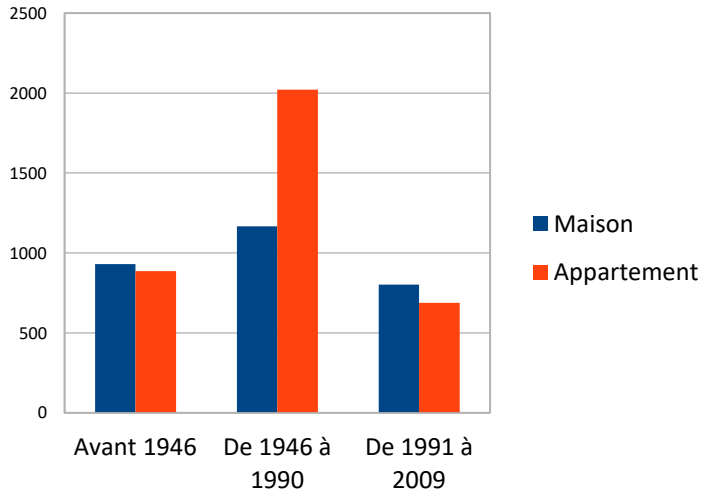
** cette valeur fait l'objet d'une analyse détaillée distinguant les logements vacants structurels nécessaires pour la fluidité du marché (environ 600) et ceux qui sont conjoncturels (360), pouvant potentiellement être reconvertis en résidences principales. Ces éléments sont détaillés au chapitre 2.1.4.*

2.1.1 Des logements de petite taille, en collectif :



Age du parc de logements en 2004 à Granville et dans le département (source INSEE)

77 % des logements ont été construits avant 1990. Le rythme de construction sur Granville a ensuite été plus élevé que sur le reste du département, comme l'atteste la répartition de la croissance démographique à l'échelle du département (cf début de chapitre). Enfin, le taux relativement élevé de logements antérieurs à 1946 induit des enjeux particuliers en terme de restructuration urbaine et d'amélioration des conditions de logements.



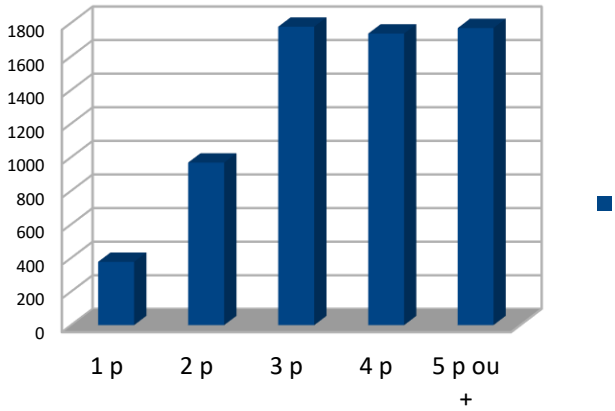
Répartition des résidences principales selon le type d'habitat à Granville (source : INSEE)

Les logements collectifs constituent, pour Granville, le type d'habitat majoritaire (58,3%). Ainsi, la part des maisons individuelles y est, pratiquement, deux fois moins importante que sur le reste du département, 41% contre 78%.

Il est à noter qu'entre 1999 et 2007, le nombre de logement collectif a connu une augmentation beaucoup plus forte (+ 1 102 logements) que la catégorie des maisons individuelles, ce qui représente une rupture avec la période 1990-1999 ou la progression avait été similaire. Après 2007, la logique s'est inversée avec une nette prédominance des maisons individuelles.

	1999	%	2007	%	2012	%
Maisons	3 450	42.7	3660	39,8	3917	41.2
Appartements	4 368	54,1	5 470	59,5	5544	58,3

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle de la répartition du parc de logements en unité de 1 à 5 pièces ou plus afin de déterminer **l'adéquation, ou l'inadéquation** de ce parc avec la structure des ménages.



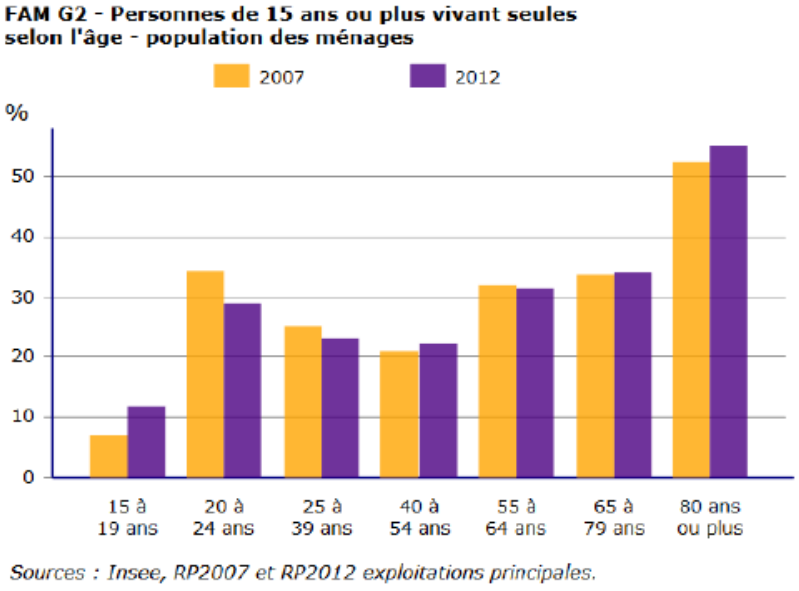
La commune compte 3169 ménages de 1 personne et 1830 ménages de couple sans enfant, soit près de 75% des ménages. Parallèlement, elle possède 26,7 % résidences principales de 5 pièces et plus.
Le vieillissement de la population, le desserrement familial, participent ainsi à la création d'un parc parfois peu adapté, même s'il n'existe pas de corrélation systématique entre taille du logement et taille du ménage .

Répartition des résidences principales selon le type de pièces en % *(source : INSEE)*

En terme quantitatif, la construction a été plus forte pour les petits et pour les grands logements, et très faible pour les logements intermédiaires.

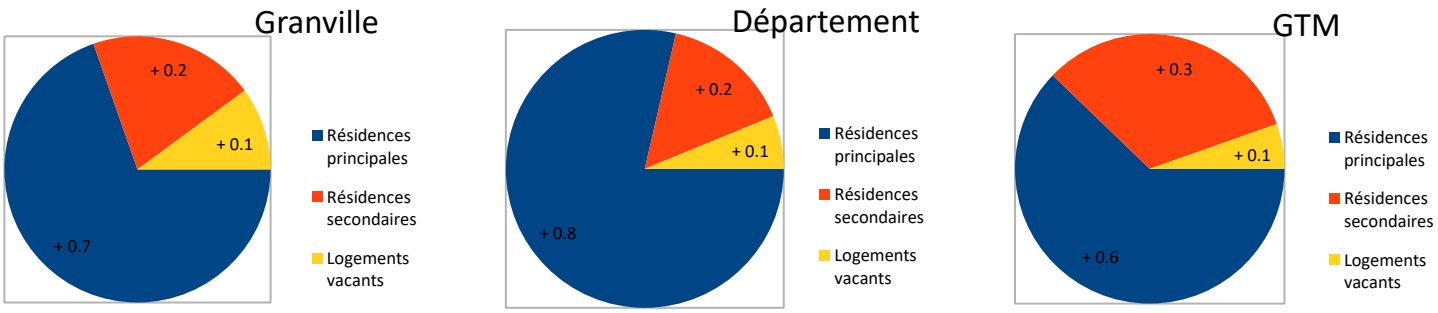
+ 80 résidences principales de 1 pièce (+ 26.9 %), entre 2007 et 2012.
- 75 résidences principales de 2 pièces, (- 7.2 %).
- 35 résidences principales de 3 pièces, (- 1.9 %).
+ 11 résidences principales de 4 pièces (+ 0.6 %).
+ 41 résidences principales de 5 pièces (+ 2.3%)

Cette prépondérance des logements de petite taille s'accorde avec celle des ménages de petite taille. La demande en **petits logements**, c'est à dire celle des ménages de 1 ou 2 personnes, est principalement liée aux **personnes âgées**. Cette demande peut trouver des réponses diverses, sous la forme de structures spécialisées (maison de retraite ou autres), ou bien sous forme de petits logements aménagés pour répondre à cette demande particulière.



Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge (source RGP INSEE)

2.1.2. Des résidences principales majoritaires



Répartition des résidences principales selon le types d'habitat, en 2007, à Granville, dans le département et dans le canton (source : INSEE)

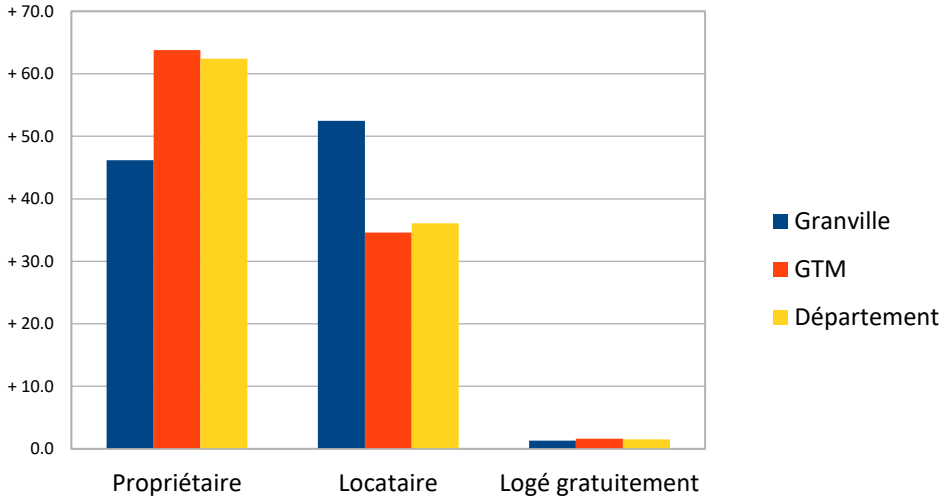
Le parc de logements est composé majoritairement de résidences principales. Ceci dit, il comprend une part non négligeable de résidences secondaires autour de 20%, de cinq points supérieurs à la moyenne départementale. A l'échelle de l'intercommunalité, les forts taux de résidences secondaires se concentrent à Jullouville (60%), Saint- Pair-sur-Mer (45,6%) et Donville (21,3%).

Compte tenu de son taux de résidences secondaires somme toute relatif en comparaison avec les autres communes, Granville n'est pas la seule à être attractive dans le territoire. Quelles en sont les raisons ? Le prix de l'immobilier, plus élevé à Granville, ou bien la moindre disponibilité foncière ?

En outre, cette répartition du parc de logements de Granville a fortement évolué depuis le début des années 2000, après une décennie 90 assez stable. Le nombre de résidences secondaire a fortement augmenté (gain de 400 unités en 8 ans), égalant presque le nombre de résidences principales sur cette période (+ 480 logements). Après 2007, les résidences secondaires gagnaient 108 unités, soit alors que les résidences principales augmentaient seulement de 24 unités.

	1999	%	2007	%	2012	%
Nombre de logements	8080		9195		9514	
Nombre de résidences principales	6120	75,8	6604	71,8	6628	69,7
Nombre de résidences secondaires	1408	17,5	1821	19,8	1929	20,3
Nombre de logements vacants	552	6,7	770	8,4	957	10,1

2.1.3. Des locataires en plus grand nombre



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2012, à Granville, à GTM, dans la Manche (source : INSEE)

L'autre contraste avec les communes du GTM porte sur les statuts d'occupation. Alors que Granville compte une majorité de locataires (50,3%), la part des propriétaires domine dans les autres communes, en étant supérieure à la moyenne départementale.

Cette part des locataires à Granville est particulièrement forte au regard de celle du département, de 16 points supérieure. A l'inverse, 46,2% des résidences principales sont occupées par des propriétaires alors que leur proportion à l'échelle départementale se situe autour de 62%.

En comparant les résultats des cinq recensements de 1982, 1990, 1999, 2007 et 2012, on observe que cette répartition des statuts d'occupation évolue progressivement. En effet, la part des propriétaires gagne un point à chaque recensement (1982 : 41%, 1990 : 42%, 1999 : 43%) avec une accélération sur les quinze dernières années (47,5 % en 2007, 52,5 M en 2012), au détriment de celle des locataires (46.2% en 2012).

Les propriétaires semblent toutefois continuer de préférer les communes environnantes à Granville pour s'y installer. La maison individuelle étant la forme d'habitat la plus souvent recherchée, celle-ci étant minoritaire sur la commune de Granville, les choix se reportent sur d'autres communes. Cette explication n'est certainement pas la seule et le prix des maisons sur la commune granvillaise en est certainement une autre.

Le nombre de logements **HLM loué vide** a sensiblement augmenté ces dernières années, il est passé de 1021 logements en 2007 à **1145 logements en 2012**, ce qui représente **17,3 %** des résidences principales.

2.1.4. Une hausse du nombre de logements vacants qui masque de grandes disparités de situations :

2.1.4.1. Contexte départemental :

Un logement vacant, au sens de l'INSEE, est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Une étude a été mené à l'échelle départementale par la Préfecture de la Manche sur la base du recensement de 2009. Cette étude distingue deux types de vacance :

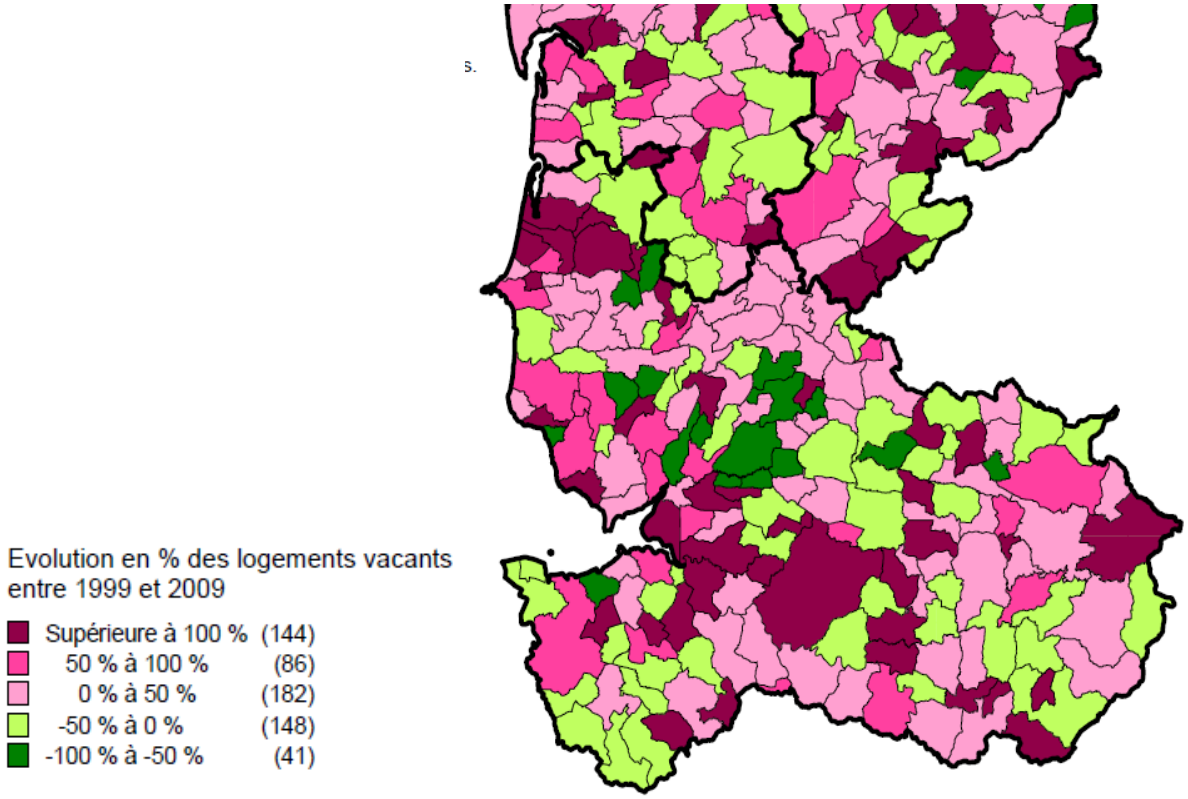
La vacance totale comprend toutes les situations pour lesquelles il n'y a pas de mise en location du logement pour des raisons conjoncturelles (changement de locataire, remise en état, rénovation, attente de démolition...) et des raisons structurelles (absence de candidats). Selon les années, le taux de vacance oscille généralement entre **6 % et 8 % pour la France entière**.

La vacance frictionnelle, correspondant au temps nécessaire pour la relocation ou la revente du logement, est incompressible et indispensable pour le bon fonctionnement du marché du logement. Elle permet la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel :

7 063 logements sont vacants en 2009, contre 5 390 en 1999 soit +31 % d'évolution (progression brute de 1 673 unités). Sur les 184 communes qui composent le pays, 110 ont plus de logements vacants en 2009 qu'en 1999, soit 60 %.

Plusieurs pistes peuvent être évoquées pour expliquer cette croissance quasi généralisée de la vacance. Le contexte immobilier de la période 2005-2009 (allongement de la durée des prêts, taux d'intérêt bas...) a relancé la notion de parcours résidentiel et surtout le désir d'accession à la propriété. L'essor important de la construction neuve sur cette période a peut-être accéléré la désaffection pour une partie du parc le plus ancien. La stabilité de la vacance à un faible niveau sur les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Granville peut traduire et confirmer la persistance d'une certaine tension sur ces marchés.



2.1.4.2. Contexte communal :

La base de donnée IRIS permet d'obtenir des données à l'échelle infra-communale, en distinguant 8 quartiers sur Granville.

Découpage infracommunal des données IRIS sur Granville (source : INSEE)

	Logement total en 2012	Logements vacants en 2012	% logements vacants par quartier
IRIS n° 0101 - QUARTIER HAUTE VILLE ET CENTRE VILLE	2152	264	12,30%
IRIS n° 0102 - QUARTIER DU LUDE ET DU ROCHER	1602	182	11,36%
IRIS n° 0103 - QUARTIER SAINT-PAUL	2110	202	9,57%
IRIS n° 0104 - QUARTIER DES PORTS	6	3	50,00%
IRIS n° 0201 - QUARTIER HACQUEVILLE ET DU STADE	1206	181	15,00%
IRIS n° 0202 - QUARTIER DU COUVENT	909	21	2,31%
IRIS n° 0203 - QUARTIER DE L'AGORA	1020	35	3,43%
IRIS n° 0204 - QUARTIER DU PRETOT ET DU SAUSSEY	1017	69	6,78%

L'analyse des données par quartier permet de distinguer plusieurs types de vacances sur la commune :

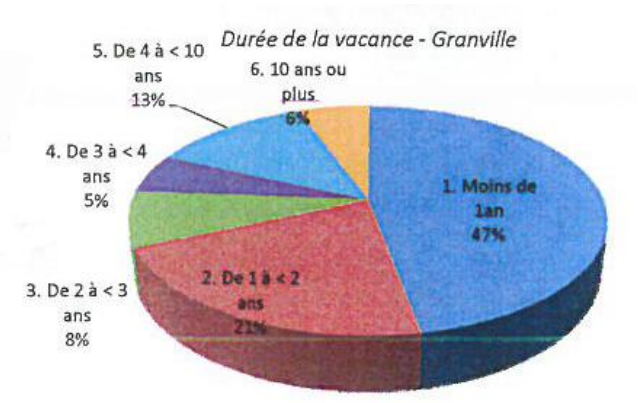
- le nombre élevé de logements vacants dans le centre-ville et la Haute-ville s'explique naturellement par l'ancienneté du parc de logements, mais aussi par le coût élevé du foncier. Cette vacance est structurelle.

- dans les quartiers périphériques, notamment ceux de Hacqueville et du Stade, le nombre élevé de logements vacants est plutôt lié au contexte général du marché du logement (vacance conjoncturelle). C'est d'ailleurs dans le quartier d'Hacqueville jusqu'au couvent (IRIS 201) que le taux de vacance est le plus élevé.

Une étude pré-opérationnelle en vue d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) est en cours de réalisation. Le diagnostic publié début 2016 analyse plus spécifiquement la nature de la vacance sur la Communauté de Communes, et plus particulièrement sur Granville.

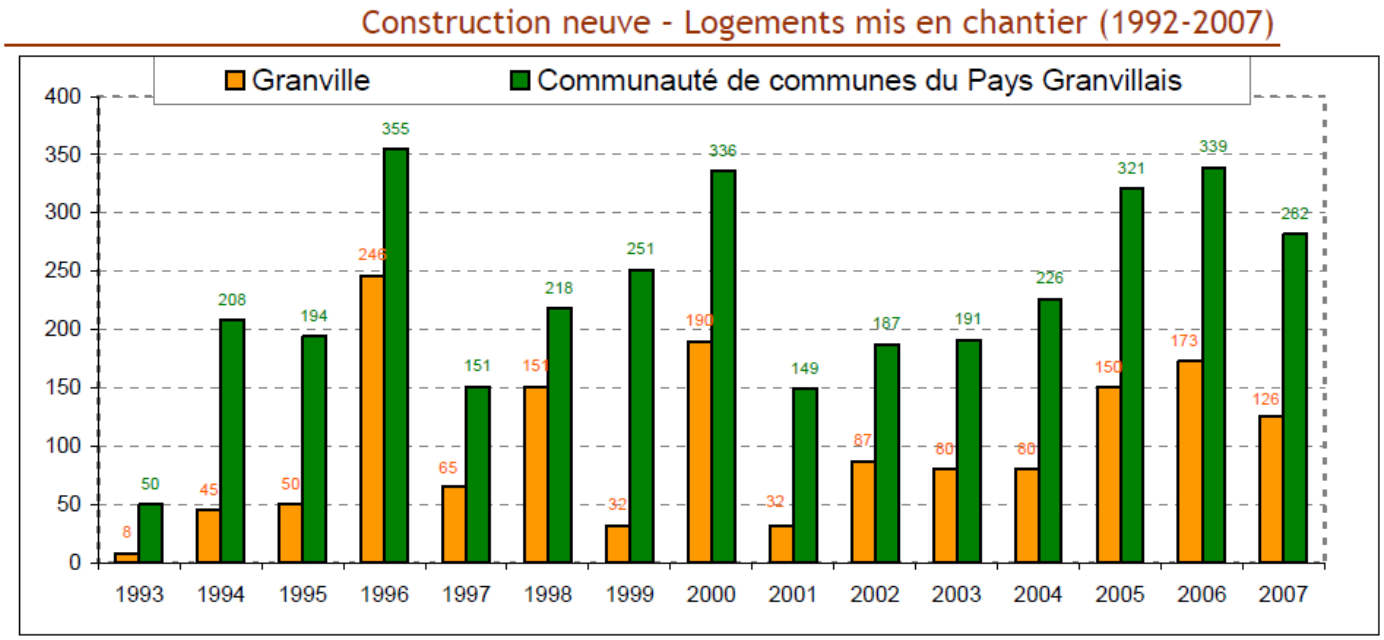
Cette étude distingue la vacance de rotation nécessaire pour l'entretien du parc et sa fluidité (estimée à 5-7 %), et la vacance de transformation urbaine (attente de succession, logements inadapté ou vétuste).

Sur les 2619 logements vacants à l'échelle de l'intercommunalité en 2013 (source FILOCOM), 65,7 % correspondent à une vacance de courte durée (inférieure à 2 ans), et 688 logements sont vacants depuis plus de 3 ans. Sur Granville, les chiffres sont reportés sur le graphique ci-contre, ils indiquent que les logements vacants depuis plus de 3 ans sont au nombre de 299 (24 %). On peut donc considérer qu'il existe une vacance de rotation, structurelle, proche d'un nombre de 600 logements (6,3 % du parc total), et une vacance conjoncturelle qu'il est possible de réduire en partie par des actions de réhabilitation des logements. La collectivité de Granville s'engage dans cette démarche au travers de l'OPAH en cours d'étude.



Durée de la vacance sur Granville (source : Etude pré-opérationnelle OPAH, Granville Terre et Mer, SOLiHA)

2.1.5. Actualisation du nombre de logements sur la commune :



source : SITADEL

Depuis l'approbation du PLU (25 janvier 2008), environ 900 logements ont été construits, soit un rythme de 130 logements par an. Ce rythme s'est nettement ralenti ces dernières années (crise immobilière, absence de foncier disponible)

	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements construits	102 lgts	130 lgts	57 lgts	54 lgts

2.2. L'analyse du marché immobilier

2.2.1. Des atouts qui font de Granville une "cité balnéaire familiale"

De nombreux atouts ont permis à Granville de changer d'image depuis la fin des années 1990, et de renforcer significativement son attractivité. Evolution qui n'est pas sans risque, au delà d'une certaine mesure…

Les caractéristiques suivantes ont effectivement changé la situation de la ville :

- les entrées de ville se sont nettement améliorées, sur la route d'Avranches et la route de Villedieu
- l'ouverture de l'A 84 a désenclavé le territoire, notamment en faveur de la région parisienne : « depuis les Parisiens n'hésitent plus à venir et à acheter ! »
- la ligne SNCF directe Paris-Granville
- l'activité touristique s'est développée

Outre ces évolutions, sa position littorale, son image touristique de qualité (casino, musées, labels...), son environnement de qualité (proximité de Chausey, du Mont Saint-Michel, notamment), lui confèrent une place de choix à l'échelle du département ; les communes de l'arrière-pays sont moins attractives et cette tendance se ressent au niveau du marché immobilier : « la qualité de vie, le bord de mer » donne à Granville les ingrédients d'une « cité balnéaire familiale ».

- un marché littoral :

Selon les professionnels interviewés, le marché correspond à une bande littorale d'une dizaine de kilomètres : « quelqu'un qui demande Granville, peut acheter à Saint-Pair ou à Donville, mais pas dans l'arrière pays ; peut-être parce qu'on ne fait pas l'effort de le valoriser… »

- la demande : trois types de profils

Il est possible de distinguer trois grandes demandes :

- la demande de résidences principales ; il s'agit de ménages de toutes classes d'âge. Quels sont ceux qui trouvent chaussure à leur pied ?
- la demande de résidences secondaires : elle émane de ménages originaires des départements limitrophes (Mayenne, Orne, Calvados) et de Région parisienne. L'attractivité, « c'est le week-end plaisance ». Une partie d'entre eux envisage de revenir dans le logement au moment de leur retraite
- et celle d'investissements locatifs : les investisseurs ont pour partie le même profil que les acquéreurs de résidences secondaires.

Quelles sont les conséquences de ces atouts ? Une forte -trop forte- attractivité ?

2.2.2. Des atouts et des paradoxes

La situation du marché immobilier commence à se mordre la queue : le vieillissement croissant de la population conjugué à l'attractivité du territoire, se traduit par une augmentation des prix immobiliers. Ceux-ci tendent et tendront probablement de plus en plus à exclure les ménages jeunes et/ou modestes (Granville compte 42% de non imposés), ce qui pourrait renforcer la présence des ménages âgés de plus de 50 ans. « Cercle vicieux peut-être… », mais les ménages d'un certain âge « participent au dynamisme économique de la commune », précise un professionnel : achat de résidence, mais aussi besoins de commerces alimentaires de proximité, services de soins…

Aujourd'hui, les agents immobiliers, promoteurs et notaires interviewés font le constat d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. En moyenne, les prix sont élevés et les primo-accédants sont obligés de s'éloigner de la commune de Granville, vers des communes périphériques, comme Saint-Plancher, Saint Jean des Champs... Pour ce qui concerne plus particulièrement le segment du neuf, les délais de commercialisation sont courts.

- le segment de l'accession à la propriété

Les primo-accédants, souvent de jeunes couples avec ou sans enfant originaires de Granville ou d'une commune limitrophe, optent pour le lotissement communal : le coût du terrain est d'environ 30 000 euros et la maison de près de 90 000 euros. Dans le parc existant le budget doit plutôt être de 135 000 / 150 000 euros, pour l'acquisition d'une maison.

Les ménages plus âgés, la tranche 45/55 ans disposent d'un budget plus important autour de 150 00 euros.

Les prix varient entre l'ancien (1 220 euros le m²) et le neuf (2 300 euros le m²) : « il n'y a plus de biens [dans le neuf] à moins de 150 000 euros, alors pour les jeunes… ».
Le micro-marché du bord de mer s'adresse à des acquéreurs aisés, le plus souvent originaires de Granville, voire au delà ; une localisation en front de mer peut atteindre 150 € le m². Le coût des logements atteint des prix de 2 500 /3 000 € le m².

- le segment des terrains :

« ce n'est plus un marché, vue la faiblesse de l'offre ! ». Ainsi, le prix d'un terrain bien situé peut atteindre 150 euros le m². Le problème est que le développement du port et de la plaisance rend le marché dynamique, il est presque trop dopé : « le marché est sclérosé sur Granville, et bientôt sur Donville, puisqu'il n'y a quasiment plus de terrains ! »

- le segment de l'investissement locatif

Les tensions entre l'offre et la demande sont importantes, notamment sur certains produits : l'offre de logements locatifs de taille moyenne et grande est insuffisante. Le taux des prêts, la santé de la bourse incitent les investisseurs à acquérir un bien. Le niveau des loyers permet une rentabilité satisfaisante :

- une maison se loue 600 - 650 € par mois ; les tensions sont à l'origine d'un faible turn over. Un agent immobilier qui dispose d'un parc d'une centaine de maisons à louer peut seulement en proposer 3 ou 4 depuis plusieurs mois.

- Un studio se loue 300 €/320 € par mois.

Ainsi le manque de biens concerne principalement :

- les appartements, notamment types 2 et 3, en centre-ville avec ascenseur, à acheter ou à louer,
- les maisons à louer ; la situation est particulièrement tendue, puisque le turn over dans le locatif est faible, l'accession à la propriété étant inenvisageable pour nombre de ménages à revenus modestes.

2.2.3. Le risque de la "Monaco du Nord"

Aujourd'hui, « le point de départ difficile, c'est le prix du foncier ! » ; ainsi certains segments, comme le locatif, sont tendus, et le faible turn-over finit par bloquer le marché. Dans ce contexte, comment Granville peut-elle se développer ? Quel que soit le scénario retenu en terme de perspective démographique, la question clef est d'ordre qualitatif : quelle population veut-on accueillir ? Quelles formes d'habitat veut-on construire ? Quelle vocation définir pour la ville ?

- Une "jolie maison de retraite"

La poursuite de l'augmentation des prix fonciers et immobiliers est un risque évident ; « ça va encore sélectionner les profils, mais il est vrai qu'on a tous les atouts pour avoir notre réputation de Monaco du Nord ! ». Le risque est d'autant plus grand que du point de vue de certains professionnels de l'immobilier, il y a une marge de manœuvre : « je ne suis pas inquiet quant à l'avenir, la station est plus calme que Donville, elle est encore familiale et les prix sont les moins chers de la côte atlantique, si l'on compare avec Deauville, Saint-Malo ou La Rochelle… ».

Le marché dynamique aujourd'hui, pourrait devenir très cher, voire complètement inaccessible pour les jeunes couples. Quand il existe des produits comme le hameau de la Fontaine jolie, les ventes se font rapidement.

La situation pourrait s'aggraver avec l'extension du port de plaisance et la mise à quatre voies de l'axe Avranches-Granville, d'ici une dizaine d'années. La ville ne serait-elle pas réservée à des ménages aisés et ne risque t'elle pas de devenir une « jolie maison de retraite » ? Les ménages, retraités ou futurs retraités, seront de plus en plus nombreux à réaliser des acquisitions, en résidences secondaires ou investissements locatifs. Pour certains professionnels, l'extension du port est une étape primordiale de son développement : « avec 2 000 anneaux, ce sera le premier port de Normandie ; Granville sera redynamisée ». Granville a absorbé une centaine de logements neufs ces dernières années, et la tendance pourrait se poursuivre. Ce mouvement est déjà, dans une moindre mesure, enclenché : l'augmentation des prix immobiliers s'est faite parallèlement à une évolution du commerce vers le haut de gamme.

- Un développement de l'habitat favorisant la mixité

La restructuration du secteur concerné par l'extension du port de plaisance peut aussi être considérée comme une opportunité à saisir : renouveler ce quartier n'est-il pas l'occasion d'envisager une diversification de l'offre d'habitat (formes, services…) favorisant la diversification des ménages ?

Certes, la politique communale de l'habitat permet une certaine mixité dans la ville, avec des logements d'habitat social disséminés dans la ville, la haute ville par exemple. Des projets récents ou en cours vont en ce sens, dans le quartier Saint-Paul et rue Couray. Le quartier Saint-Nicolas pose des problèmes de petite délinquance, habituels dans ce type de tissus (logements sociaux de barres et tours des années 1970). L'occupation est de plus en plus le fait de ménages démunis, mais il semble que l'aménagement du pôle commercial ait amélioré l'ambiance. Le renouvellement du quartier ne se pose pas forcément en terme de démolition-reconstruction, pour deux principales raisons :

- d'une part les logements aux loyers peu élevés répondent à une demande,
- d'autre part, les tours avec ascenseur répondent à la demande des personnes âgées.

Pour ce qui concerne les programmes réalisés par la collectivité locale, l'effort public est parfois « détourné » : en effet, certains ménages (une minorité) souhaitant faire rapidement une plus-value, participent à l'augmentation des prix : une maison acquise en primo-accession pour environ 120 000 € est parfois revendue… 220 000 € !

Quelle que soit l'orientation retenue, notons que l'outil PLU apparaît comme moins contraignant que le POS aux yeux de certains promoteurs : « il sera possible de densifier, les conditions du PLU sont plus souples, c'est une bonne chose ».

Conclusion :

Au-delà de la progression de population envisagée pour les années à venir, qui somme toute n'est à considérer que comme ordre de grandeur, trois enjeux ressortent des investigations :

- quelle identité, quelle ambiance, quelle qualité de ville pour demain ? L'intensité des déplacements et les modes choisis participeront à l'option qui sera prise.

- l'équilibre résidences secondaires / résidences principales, logement locatif / accession à la propriété… déterminera un équilibre des populations. L'idéal serait de proposer une offre d'habitat adaptée aux jeunes ménages (moins de 40 ans) à Granville. L'équilibre des populations permet un équilibre des équipements et services, intéressant pour le développement économique.

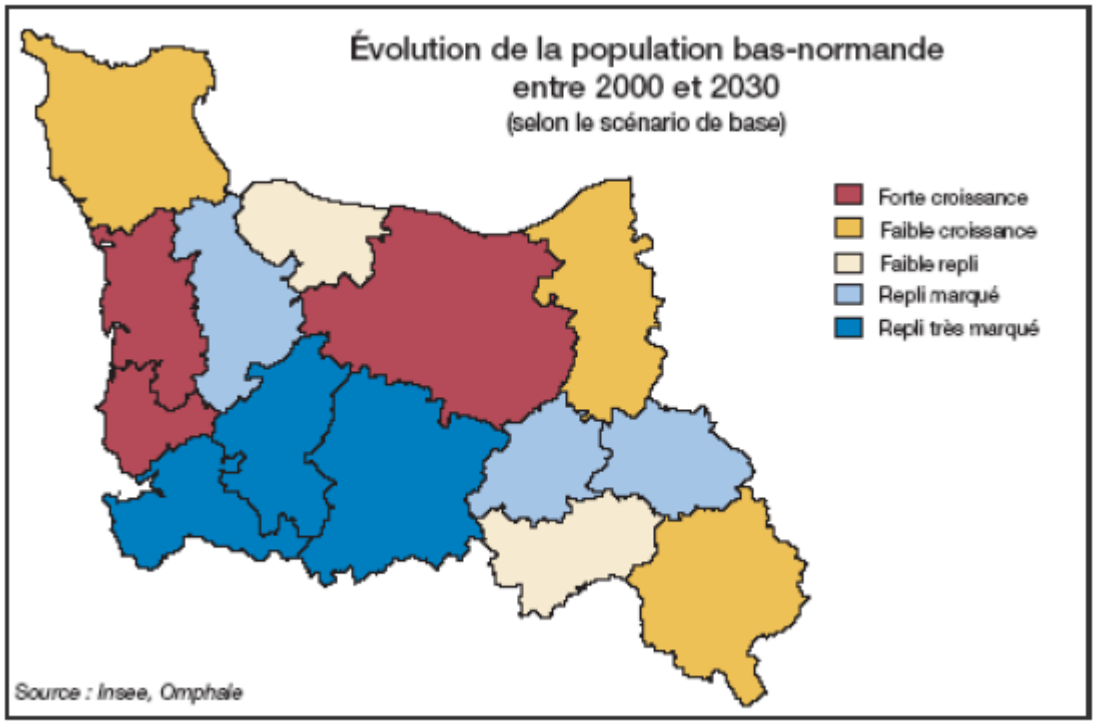
- quel renouvellement urbain et dans quel secteur ? Si l'extension du port implique de repenser la structuration des secteurs s'y rapportant, le renouvellement urbain concerne l'ensemble de la ville.

3. Projections démographiques

Comment la population granvillaise va-t-elle évoluer dans les années à venir et quelles en seront les conséquences sur le logement et les équipements ? Deux études menées à des échelles de réflexion différentes (la Région et le Pays) permettent d'apporter un éclairage sur ces enjeux.

3.1. Prise en compte de l'étude menée par l'INSEE à l'échelle de la Région :

Les chiffres présentés ci-dessous s'appuient sur les projections réalisées par l'Insee à partir de l'outil Omphale. En prolongeant les tendances démographiques récentes, l'Insee élabore des scénarios établis à partir de plusieurs hypothèses portant sur la fécondité, la mortalité et les migrations.



Le scénario central envisagé pour la région Basse-Normandie et le département de la Manche repose sur le fait que le nombre de couples en âge d'avoir des enfants va diminuer et que le vieillissement de la population, déjà en cours, se traduira par une augmentation des décès, les migrations ne compensant pas le déclin du solde naturel. Jusqu'en 2010, la population de la Basse Normandie progressera dans des proportions identiques à celles des dernières périodes intercensitaires. A partir de 2020, le fléchissement sera plus net.

A l'échelle départementale, la progression de la population sera croissante jusque fin des années 2010, grâce notamment aux bassins d'emplois de Cherbourg, Granville et Coutances mais sera freinée à partir de 2020 par l'augmentation des plus de 60 ans (les seniors représenteront alors 38% de la population). La population manchonne projetée en 2030 retrouvera son niveau de 2000.

	Population 2000	Population 2030	relative (en %)	lié au solde naturel	lié au solde migratoire	totale
Basse Normandie	1 426 600	1 473 300	3	13 000	33 700	46 600
Manche	482 700	482 100	0	-8 500	8 000	-500
Bassin d'emploi de Granville	53 800	60 000	11	-5 400	11 600	6 100

(source INSEE)

A l'échelle du bassin d'emploi[2], la progression de la population du bassin d'emploi de Granville est évaluée, entre 2000 et 2030, à 11%. Le bassin d'emploi gagnerait ainsi 6 000 personnes atteignant les 60 000 personnes en 2030. Cependant, dans la mesure où ce gain de population est lié, en partie, à l'arrivée de retraités, il aura des effets, à long terme, sur le vieillissement de la population.

	Age moyen en 2030
Basse Normandie	45,9
Manche	46,8
Bassin d'emploi de Granville	49,9

(source INSEE)

Cette tendance au vieillissement est illustrée à travers la projection de l'âge moyen dans le bassin d'emploi granvillais, le plus élevé de la région basse-normande en 2030.

- Hypothèse d'un taux de croissance de 11% entre 2000 et 2030 à Granville

En simulant un taux d'évolution de 11% sur la population de Granville identique à celui du bassin d'emploi, la population granvillaise sera susceptible de progresser de 1395 habitants sur trente ans, ce qui correspond en moyenne à 465 habitants par décennie. Pour rappel, la population de Granville a augmenté entre 1999 et 2007 de 412 habitants.

Scénario haut	**Population 1999**	**Population 2007**	***Population 2030***
Granville	12 688	13 100	*14 082*

Ce scénario central prend en compte le fait que les migrations constituées en partie par les retraités entraîneront sur un long terme, le vieillissement de la population granvillaise et donc une augmentation plus forte qu'ailleurs de la mortalité.

- Hypothèse d'un taux de croissance de 15% entre 2000 et 2030 à Granville

En faisant une simulation d'un taux d'évolution plus fort, à 15%, (taux le plus élevé du département), Granville comptera près de 14500 habitants en 2030, la croissance serait alors de 634 habitants par décennie.

Scénario haut	**Population 1999**	**Population 2007**	***Population 2030***
Granville	12 688	13 100	*14 590*

Population de 14082 habitants en 2030

En faisant l'hypothèse que le nombre moyen de personnes continue de diminuer et se situe à 1,8 (en référence à la diminution de la taille des ménages sur les dernières périodes intercensitaires), 56 logements en moyenne par an seraient à construire.

Population de 14590 habitants en 2030

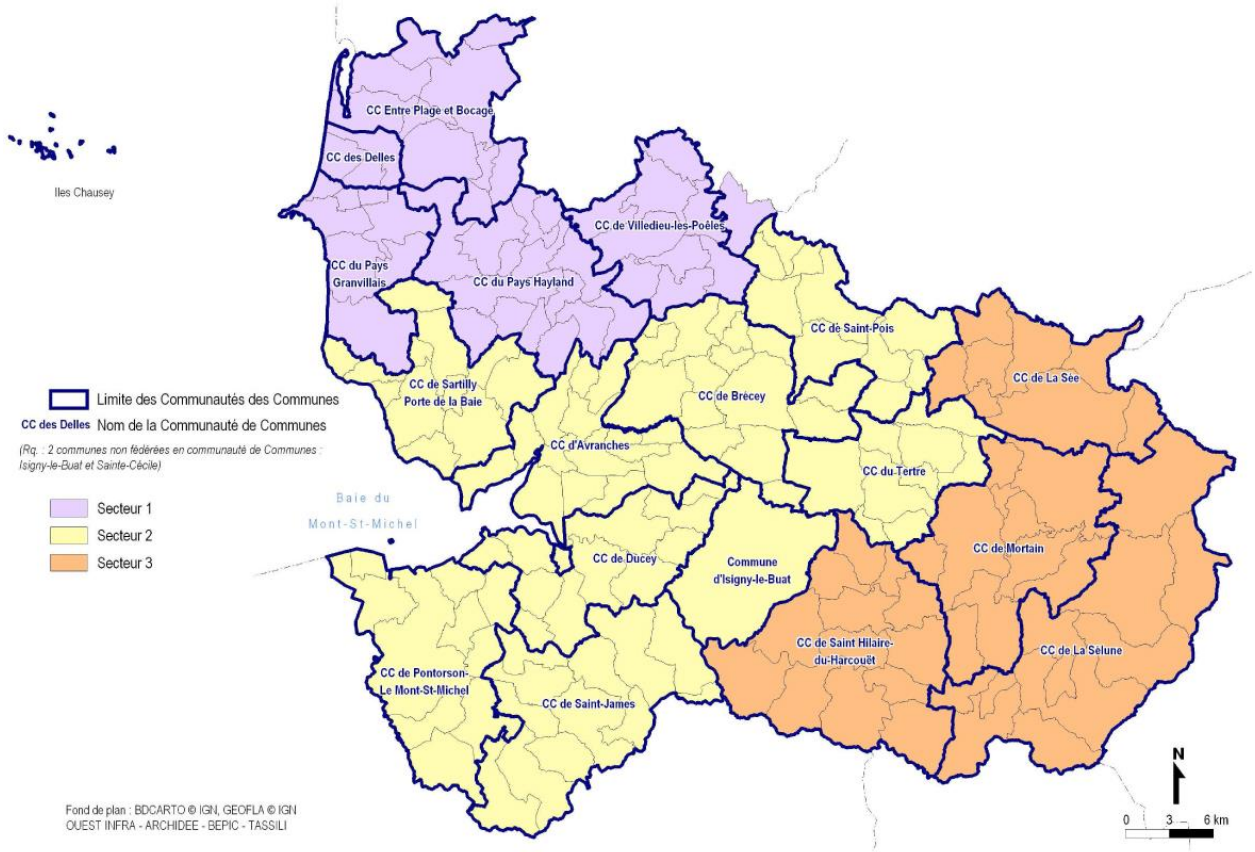
En gardant l'hypothèse de 1,8 personnes par ménages, le rythme de construction sera de 66 logements par an.

Le scénario proposé par l'Insee fait apparaître une croissance plutôt contenue de la population. L'un des éléments mis en évidence par ces projections est la tendance très nette et accentuée pour Granville d'attirer des populations âgées qui participeront, certes, à la croissance de la population mais qui accéléreront aussi son vieillissement.

[2] D'après l'Insee « la notion de bassin d'emploi correspond à un découpage un peu plus fin des zones d'emploi, c'est un espace géographique où la majeure partie de la population habite et travaille. Certaines zones d'emploi sont ainsi découpées en deux bassins d'emplois comme Avranches et Granville ».

3.2. Prise en compte des prévisions démographiques affichées dans le SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel (échelle du Pays) :

Le SCOT propose un découpage du territoire en trois secteurs regroupant les différentes communes du Pays. La Communauté de Communes du Pays Granvillais appartient au secteur 1 qui regroupe 5 communautés de communes et 45 communes.



Découpage du Pays en Schémas de Secteurs
(source SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel)

Ce découpage permet de définir des objectifs et des modalités de développement urbain pour chaque grand secteur.

3.2.1. Prévisions démographiques :

Des prévisions démographiques ont été définies en 2009 pour chaque secteur, en actualisant les objectifs initiaux au regard des résultats du recensement de 2006.

Secteur	Croissance démographique annuelle	Niveau de population atteint en 2020
Secteur 1	+ 0.93 %	56 800
Secteur 2	+ 0.6 %	65 600
Secteur 3	+ 0.2 %	29 600

3.2.2. Besoins en logements :

*** Besoins en résidences principales :**

Ces besoins sont estimés en intégrant le phénomène de résorption de la vacance et en retenant une hypothèse de 2.2 habitants par résidences principales. Cette hypothèse semble optimiste puisque le taux d'occupation moyen sur le secteur 1 en 2006 est de 2.25, et même 2.12 pour le Pays Granvillais.

Secteurs	Besoin global			Réponse possible		
	Desserement renouvellement	Accueil de nouvelle population	Total	Résorption, renouvellement	PC dans petites communes (moins de 5 PC par an), comblement des dents creuses	Extension urbaine
Secteur 1	50	220	270	10	80	180
Secteur 2	130	160	290	40	150	100
Secteur 3	60	30	90	10	70	10
Total	**240**	**410**	**650**	**60**	**300**	**290**

*** Mixité urbaine et logements sociaux :**

Le SCOT affiche un objectif de 73 logements HLM pour 1000 habitants, égal à la moyenne départementale. Cet objectif est inférieur à celui de 20 % des résidences principales, objectif inscrit dans la loi SRU pour les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une communauté de communes de plus de 50 000 habitants et possédant une commune de plus de 15 000 habitants.

Secteur	Nombre de logements HLM existants (2006)	Objectif (73 pour 1000 habitants)	A créer d'ici 2020
Secteur 1	2 218	4 150	1 932 (140/an)
Secteur 2	2 548	4 590	2 042 (145/an)
Secteur 3	1 156	2 160	1 004 (72/an)
Total	**5 922**	**10 900**	**4 978**

DIAGNOSTIC	ENJEUX
- une situation littorale - la croissance de Granville est liée à **l'arrivée d'une population âgée.**	- synonyme d'attractivité ? - quel accueil pour cette population en termes de soins, de structures, d'accueil, d'habitat, de services ? Quelle articulation avec les enjeux définis à l'échelle du Pays ? - quel impact sur le type de logements ? - comment faire en sorte que Granville soit aussi attractive pour des jeunes ménages, la croissance et la dynamique d'un territoire passant par leur intermédiaire ?
- **la réduction de la taille des ménages** : ¾ des ménages sont composés d'une ou deux personnes en 1999	- quel impact sur le type de logement ?
- le parc de logements : **une sur représentation des collectifs de petite taille** (une ou deux pièces) en comparaison avec celle du canton	- l'offre résidentielle à destination des familles est-elle suffisante ?
- une cité «balnéaire familiale» attractive	- des prix immobiliers chers - le risque d'éviction des ménages modestes ? - une opposition littorale /arrière pays
- un cercle vicieux : des prix immobiliers élevés à des ménages aisés âgés à un accroissement du vieillissement de la population	- le risque d'éviction des jeunes ménages ?
- l'extension du port de plaisance	- …. synonyme de renouvellement pour la ville : de quelle façon et dans quel quartier ?